

Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2015



EY

Building a better
working world

Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 37

Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec) ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103002611 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 8 năm 2004 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh sau:

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

bổ nhiệm ngày 1 tháng 9 năm 2015

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec)

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty là công ty mẹ của một công ty con ("Nhóm Công ty") và báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 được lập 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 đã được phát hành riêng rẽ.

Người sử dụng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

Thay mặt Ban Tổng Giám Đốc:

Nguyễn Bá Dương
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2016



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

**Building a better
working world**

Số tham chiếu: 60813343/17794488

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec) ("Công ty") được lập ngày 11 tháng 3 năm 2016 và được trình bày từ trang 6 đến trang 37, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Building a better
working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 11 tháng 3 năm 2016 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 11 tháng 3 năm 2016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.453.376.073.350	2.820.221.591.999
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.211.189.534.695	318.487.731.533
111	1. Tiền		886.189.534.695	318.487.731.533
112	2. Các khoản tương đương tiền		325.000.000.000	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		800.000.000.000	515.300.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	800.000.000.000	515.300.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.119.045.216.822	1.650.848.486.812
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	2.181.853.078.334	1.664.363.538.056
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	161.248.901.850	94.110.939.318
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	88.140.442.979	77.026.274.429
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 8	(312.197.206.341)	(184.652.264.991)
140	IV. Hàng tồn kho	9	902.334.991.754	216.864.932.292
141	1. Hàng tồn kho		902.334.991.754	291.864.932.292
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	(75.000.000.000)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		420.806.330.079	118.720.441.362
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	2.547.165.466	440.701.321
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		418.244.088.256	118.279.740.041
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		15.076.357	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.785.045.555.373	1.248.024.203.558
210	I. Khoản phải thu dài hạn		-	45.000.000
216	1. Phải thu dài hạn khác		-	45.000.000
220	II. Tài sản cố định		350.681.818.333	205.014.922.021
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	263.069.236.297	117.546.413.119
222	Nguyên giá		458.525.045.492	284.465.902.972
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(195.455.809.195)	(166.919.489.853)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	87.612.582.036	87.468.508.902
228	Nguyên giá		95.042.161.510	93.774.195.260
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(7.429.579.474)	(6.305.686.358)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	109.461.681.179	123.149.197.324
231	1. Nguyên giá		126.796.439.415	136.590.390.680
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(17.334.758.236)	(13.441.193.356)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		36.988.316.529	217.531.371
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	36.988.316.529	217.531.371
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		1.082.508.360.000	860.161.980.000
251	1. Đầu tư vào công ty con	15.1	638.348.360.000	112.086.980.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	15.2	94.160.000.000	86.075.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	15.2	(18.000.000.000)	(18.000.000.000)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	368.000.000.000	680.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		205.405.379.332	59.435.572.842
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	203.355.452.565	57.316.024.463
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	2.049.926.767	2.119.548.379
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		7.238.421.628.723	4.068.245.795.557

1833
 TY
 HỮU
 HẠN
 NAM
 1800

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.892.963.353.386	1.653.663.207.196
310	I. Nợ ngắn hạn		3.880.255.107.945	1.640.543.517.270
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	1.734.245.524.514	764.969.508.482
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	1.063.145.484.969	63.523.228.004
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	90.636.202.723	49.601.599.397
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	812.663.601.190	593.512.259.327
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	24.026.122.901	791.488.392
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	92.772.534.270	100.760.466.764
321	7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	22	17.876.838.411	35.757.561.169
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		44.888.798.967	31.627.405.735
330	II. Nợ dài hạn		12.708.245.441	13.119.689.926
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	2.458.289.430	2.869.733.915
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	22	10.249.956.011	10.249.956.011
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.345.458.275.337	2.414.582.588.361
410	I. Vốn chủ sở hữu	23.1	3.345.458.275.337	2.414.582.588.361
411	1. Vốn cổ phần		468.575.300.000	422.000.000.000
411a	- Cổ phiếu cổ đông có quyền biểu quyết		468.575.300.000	422.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.385.223.930.000	869.140.000.000
415	3. Cổ phiếu quỹ		(1.741.460.000)	(1.741.460.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		717.071.840.987	651.601.181.948
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		776.328.664.350	473.582.866.413
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm trước		181.077.822.614	178.416.413.345
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		595.250.841.736	295.166.453.068
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		7.238.421.628.723	4.068.245.795.557

Vũ Thị Hồng Hạnh

Vũ Thị Hồng Hạnh
Người lập

Hà Tiểu Anh

Hà Tiểu Anh
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Dương

Nguyễn Bá Dương
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2016

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	11.517.122.750.637	5.700.362.163.736
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(10.607.835.829.406)	(5.255.137.325.983)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		909.286.921.231	445.224.837.753
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	118.992.686.887	113.019.129.691
22	5. Chi phí tài chính	26	(872.487.126)	(17.141.581.228)
26	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(309.460.654.678)	(163.338.209.155)
30	7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		717.946.466.314	377.764.177.061
31	8. Thu nhập khác	28	33.158.516.453	20.145.980.109
32	9. Chi phí khác	28	-	(15.185.208.625)
40	10. Lợi nhuận khác		33.158.516.453	4.960.771.484
50	11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		751.104.982.767	382.724.948.545
51	12. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(155.784.519.419)	(86.665.345.118)
52	13. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	29.3	(69.621.612)	(893.150.359)
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		595.250.841.736	295.166.453.068

Vũ Thị Hồng Hạnh

Vũ Thị Hồng Hạnh
Người lập

Hà Tiểu Anh

Hà Tiểu Anh
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Dương
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2016

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		751.104.982.767	382.724.948.545
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định	11, 12, 13	36.730.424.652	28.418.434.392
03	Các khoản dự phòng		60.650.850.257	60.312.389.437
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(245.410.759)	(882.925.116)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(119.644.779.561)	(113.534.126.968)
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		728.596.067.356	357.038.720.290
09	Tăng các khoản phải thu		(992.499.009.433)	(148.085.140.429)
10	Tăng hàng tồn kho		(610.470.059.462)	(44.308.648.754)
11	Tăng các khoản phải trả		2.219.240.609.379	10.415.565.130
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(148.145.892.247)	23.987.635.277
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	29.2	(136.854.282.927)	(79.907.149.240)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	914.188.965
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.229.738.361)	(5.970.610.130)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		1.056.637.694.305	114.084.561.109
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(182.344.779.562)	(24.457.441.940)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		1.243.269.118	4.697.954.545
23	Tiền chi gửi kỳ hạn ngân hàng		-	(149.800.000.000)
24	Tiền thu tiền gửi ngân hàng		27.300.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(8.085.000.000)	(48.147.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		38.238.062.386	23.226.256.020
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức được chia		81.345.486.343	103.576.505.752
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(42.302.961.715)	(90.903.725.623)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		36.855.000.000	-
36	Cổ tức đã trả cho các cổ đông	23.2	(158.487.607.250)	(63.365.870.300)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(121.632.607.250)	(63.365.870.300)



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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		892.702.125.340	(40.185.034.814)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		318.487.731.533	357.891.965.148
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(322.178)	780.801.199
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	1.211.189.534.695	318.487.731.533

Vũ Thị Hồng Hạnh
Người lập

Hà Tiểu Anh
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Dương
Tổng Giám đốc

0016
NG T
HIỆM H
& Y
T N
P. W

Ngày 11 tháng 3 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng (Cotec) (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“Giấy CNĐKKD”) số 4103002611 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (“Sở KH&ĐT”) Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 8 năm 2004 và các Giấy CNĐKKD điều chỉnh sau:

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 951 người (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 548 người).

Cơ cấu tổ chức

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có một công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 15.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 52/2012/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và Công văn số 1419/UBCK-PTTT – Hướng dẫn Thông tư số 52/2012/TT-BTC. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) để ngày 11 tháng 3 năm 2016.

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



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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng 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 nghiệp vụ sau.

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

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

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng của năm trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 200 trong báo cáo tài chính riêng năm nay như đã trình bày tại Thuyết minh số 32.

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

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

3.2 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

3.4 *Hàng tồn kho*

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.5 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

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

3.6 Tài sản vô hình

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

Nguyên giá tài sản 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 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 riêng khi phát sinh.

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

Quyền sử dụng đất

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Tòa nhà văn phòng	30 năm
Tài sản khác	25 năm

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

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

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

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

3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.10 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.11 Chi phí trả trước

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

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

3.12 Đầu tư vào công ty con

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

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

3.13 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

3.14 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 khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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

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

3.15 Dự phòng các khoản đầu tư

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

3.16 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.17 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

3.18 Các khoản dự phòng

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

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập từ 0,5% đến 1% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

3.19 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được 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 Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch.

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

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

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

3.20 Cổ phiếu quỹ

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

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

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

3.21 Phân chia lợi nhuận

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

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

► *Quỹ đầu tư phát triển*

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

► *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.22 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

Doanh thu bán hàng

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

Tiền cho thuê

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

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

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

3.22 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.23 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	158.143.553	319.024.068
Tiền gửi ngân hàng	886.031.391.142	318.168.707.465
Các khoản tương đương tiền (*)	325.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	<u>1.211.189.534.695</u>	<u>318.487.731.533</u>

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

Các thông tin bổ sung về lưu chuyển tiền tệ:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai:		
Mua cổ phiếu Uy Nam từ các cổ đông không kiểm soát thông qua việc hoán đổi cổ phiếu của Công ty (<i>Thuyết minh số 15.1</i>)	526.261.380.000	-
Cổ tức chi trả qua cân trừ công nợ	73.010.000.000	-

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn – Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	800.000.000.000	515.300.000.000
Dài hạn – Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (ii)	368.000.000.000	680.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>1.168.000.000.000</u>	<u>1.195.300.000.000</u>

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

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên khác	2.156.662.675.819	1.625.289.530.624
- Công ty Cổ phần May - Diêm Sài Gòn	268.437.503.480	-
- Công ty TNHH Regina Miracle International Việt Nam	258.396.074.917	82.183.612.000
- Công ty Cổ Phần Phát Triển Khu Phức Hợp Thương Mại Vietsin	71.044.930.182	225.847.966.931
- Các khách hàng khác	1.558.784.167.240	1.317.257.951.693
Bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	25.190.402.515	39.074.007.432
TỔNG CỘNG	<u>2.181.853.078.334</u>	<u>1.664.363.538.056</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(286.159.243.647)	(183.368.070.876)
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>1.895.693.834.687</u>	<u>1.480.995.467.180</u>

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG (tiếp theo)

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

	Năm nay	VND Năm trước
Số đầu năm	183.368.070.876	141.484.039.255
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	112.591.439.318	60.832.391.683
Trừ: Hoàn nhập trong năm	(9.800.266.547)	(18.948.360.062)
Số cuối năm	<u>286.159.243.647</u>	<u>183.368.070.876</u>

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Bên khác		
- Công ty Cổ Phần Đầu tư Thảo Điền	117.663.925.048	-
- Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Phương Đông	-	83.900.000.000
- Các nhà cung cấp khác	<u>43.584.976.802</u>	<u>10.210.939.318</u>
TỔNG CỘNG	<u>161.248.901.850</u>	<u>94.110.939.318</u>

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Tiền lãi phải thu	62.860.977.448	25.465.654.794
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	18.924.652.276	9.403.314.550
Ký quỹ ngắn hạn	1.839.616.959	1.229.942.342
Phải thu do thanh lý khoản đầu tư	-	38.238.062.386
Khác	<u>4.515.196.296</u>	<u>2.689.300.357</u>
TỔNG CỘNG	<u>88.140.442.979</u>	<u>77.026.274.429</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(26.037.962.694)</u>	<u>(1.284.194.115)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>62.102.480.285</u>	<u>75.742.080.314</u>

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

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

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

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí các công trình dở dang (*)	902.334.991.754	291.864.932.292
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(75.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẬN	902.334.991.754	216.864.932.292

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Căn hộ cao cấp Masteri Thảo Điền	140.818.324.081	-
Khu cao ốc - Văn phòng - Thương Mại - Dịch vụ Lô 5.5 - Khu đô thị mới Thủ Thiêm	92.695.482.019	-
Khu nhà ở cao tầng Vinhomes Times City Park Hill 2, 3	90.884.161.473	-
Nhà máy may mặc First Team - Giai đoạn 2	50.596.910.309	-
Khu phức hợp thương mại GP Complex Trung tâm thương mại và khách sạn Vincom Cần Thơ	40.339.108.309	850.098.638
Trung tâm thương mại, nhà ở cao tầng và thấp tầng Hanovid	38.123.863.929	-
Căn hộ cao cấp The Everich Infinity	35.966.644.779	45.695.576
Tòa tháp The One - TP.Hồ Chí Minh	33.759.966.637	-
Khu nhà ở cao tầng Văn Phú - Trung Kính	32.079.533.516	-
Khu nhà ở cao tầng Vinhomes Times City T16	32.015.513.097	19.808.318.802
Dự án đầu tư xây dựng 23 km Quốc lộ 1 đoạn tránh Thành phố Phủ Lý	28.514.714.656	-
Khu nhà ở cao cấp Viglacera Tower	24.631.070.580	227.665.447
Tổ hợp căn hộ Goldmark City	22.622.443.314	2.734.507.082
Khu nhà ở cao tầng Vinhomes Times City Park Hill - Park 9,10	21.507.978.102	5.070.226.314
Chung cư Imperia Garden	19.775.184.965	-
Cao ốc Tricon	19.575.263.765	-
Khu chung cư cao tầng Lexington - Quận 2	-	75.000.000.000
Các công trình khác	-	50.843.062.761
	178.428.828.223	137.285.357.672
TỔNG CỘNG	902.334.991.754	291.864.932.292

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí thuê văn phòng	2.547.165.466	122.237.569
Khác	-	318.463.752
TỔNG CỘNG	2.547.165.466	440.701.321
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	203.355.452.565	57.316.024.463

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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND				
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Số đầu năm	89.545.893.623	164.451.546.638	21.053.594.575	9.414.868.136	284.465.902.972
Mua mới trong năm	22.970.173.769	144.949.378.158	3.986.928.936	4.680.257.325	176.586.738.188
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	988.350.200	-	-	-	988.350.200
Thanh lý	-	(3.515.945.868)	-	-	(3.515.945.868)
Số cuối năm	<u>113.504.417.592</u>	<u>305.884.978.928</u>	<u>25.040.523.511</u>	<u>14.095.125.461</u>	<u>458.525.045.492</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	6.622.914.940	100.902.144.262	3.063.613.052	6.804.978.395	117.393.650.649
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(22.330.229.008)	(126.454.047.212)	(10.671.998.556)	(7.463.215.077)	(166.919.489.853)
Khấu hao trong năm	(5.667.897.977)	(21.638.025.089)	(3.134.746.136)	(1.272.297.454)	(31.712.966.656)
Thanh lý	-	3.176.647.314	-	-	3.176.647.314
Số cuối năm	<u>(27.998.126.985)</u>	<u>(144.915.424.987)</u>	<u>(13.806.744.692)</u>	<u>(8.735.512.531)</u>	<u>(195.455.809.195)</u>
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	<u>67.215.664.615</u>	<u>37.997.499.426</u>	<u>10.381.596.019</u>	<u>1.951.653.059</u>	<u>117.546.413.119</u>
Số cuối năm	<u>85.506.290.607</u>	<u>160.969.553.941</u>	<u>11.233.778.819</u>	<u>5.359.612.930</u>	<u>263.069.236.297</u>

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	89.261.243.238	4.512.952.022	93.774.195.260
Mua mới trong năm	-	1.267.966.250	1.267.966.250
Số cuối năm	<u>89.261.243.238</u>	<u>5.780.918.272</u>	<u>95.042.161.510</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu trừ hết</i>	-	2.863.799.456	2.863.799.456
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(2.972.526.046)	(3.333.160.312)	(6.305.686.358)
Khấu trừ trong năm	(515.753.616)	(608.139.500)	(1.123.893.116)
Số cuối năm	<u>(3.488.279.662)</u>	<u>(3.941.299.812)</u>	<u>(7.429.579.474)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>86.288.717.192</u>	<u>1.179.791.710</u>	<u>87.468.508.902</u>
Số cuối năm	<u>85.772.963.576</u>	<u>1.839.618.460</u>	<u>87.612.582.036</u>

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản đầu tư cho thuê (Thuyết minh số 13.1)	95.748.115.213	99.641.680.093
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá (Thuyết minh số 13.2)	<u>13.713.565.966</u>	<u>23.507.517.231</u>
TỔNG CỘNG	<u>109.461.681.179</u>	<u>123.149.197.324</u>

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

13.1 Bất động sản đầu tư cho thuê

	VND		
	Tòa nhà văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm và số cuối năm	94.462.509.540	18.620.363.909	113.082.873.449
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	(12.595.001.259)	(846.192.097)	(13.441.193.356)
Khấu hao trong năm	(3.148.750.320)	(744.814.560)	(3.893.564.880)
Số cuối năm	(15.743.751.579)	(1.591.006.657)	(17.334.758.236)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	81.867.508.281	17.774.171.812	99.641.680.093
Số cuối năm	78.718.757.961	17.029.357.252	95.748.115.213

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

13.2 Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	23.507.517.231	-
Mua mới trong năm	-	23.507.517.231
Thanh lý	(9.793.951.265)	-
Số cuối năm	13.713.565.966	23.507.517.231

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Mua sắm tài sản cố định	35.092.138.704	-
Khác	1.896.177.825	217.531.371
TỔNG CỘNG	36.988.316.529	217.531.371

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

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (<i>Thuyết minh số 15.1</i>)	638.348.360.000	112.086.980.000
Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 15.2</i>)	94.160.000.000	86.075.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (<i>Thuyết minh số 15.2</i>)	<u>(18.000.000.000)</u>	<u>(18.000.000.000)</u>
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>714.508.360.000</u>	<u>180.161.980.000</u>

15.1 Đầu tư vào công ty con

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam ("Uy Nam")	100	<u>638.348.360.000</u>	51,24	<u>112.086.980.000</u>

Uy Nam là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("Giấy CNĐKKD") số 4103005020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 7 năm 2006 và các Giấy CNĐKKD điều chỉnh. Hoạt động chính của Uy Nam là cung cấp dịch vụ xây dựng, dịch vụ lắp đặt thiết bị và kinh doanh vật liệu xây dựng.

Trong năm, Công ty đã mua thêm quyền sở hữu trong Uy Nam thông qua việc phát hành 3.604.530 cổ phiếu để hoán đổi cổ phiếu với cổ đông không kiểm soát của công ty này theo tỷ lệ hoán đổi là 1:0,745. Việc hoán đổi này được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/2015/NQ-ĐHCĐ ngày 14 tháng 4 năm 2015, và các Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 09/2015/NQ-HĐQT ngày 7 tháng 10 năm 2015, số 10/2015/NQ-HĐQT ngày 7 tháng 10 năm 2015, và số 11/2015/NQ-HĐQT ngày 7 tháng 10 năm 2015 (*Thuyết minh số 23.1*).

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

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

15.2 Đầu tư vào công ty liên kết

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng FCC ("FCC")	35	56.000.000.000	35	47.915.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons ("Ricons")	20,16	20.160.000.000	20,16	20.160.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng ("Quảng Trọng")	36	18.000.000.000	36	18.000.000.000
TỔNG CỘNG		94.160.000.000		86.075.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(18.000.000.000)		(18.000.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN		76.160.000.000		68.075.000.000

FCC là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy CNĐKKD số 0106605407 do Sở KH&ĐT Thành phố Hà Nội cấp ngày 21 tháng 7 năm 2014 và Giấy CNĐKKD điều chỉnh. Hoạt động chính của FCC theo giấy phép là xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp. Theo giấy CNĐKKD, FCC có vốn điều lệ đăng ký là 369.000.000.000 VND, trong đó Công ty góp 129.150.000.000 VND, tương đương 35% (Thuyết minh số 31.2).

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

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

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên khác	1.107.402.073.154	512.229.791.592
Bên liên quan (Thuyết minh số 30)	626.843.451.360	252.739.716.890
TỔNG CỘNG	1.734.245.524.514	764.969.508.482

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

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên khác	1.063.145.484.969	63.523.228.004
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát	506.705.846.046	-
- Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Nam Hà Nội	127.524.901.860	-
- Công ty Cổ Phần Tập Đoàn T&T	125.353.367.557	-
- Các khách hàng khác	303.561.369.506	63.523.228.004
TỔNG CỘNG	<u>1.063.145.484.969</u>	<u>63.523.228.004</u>

18. 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 thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 29.2)	26.862.853.356	155.784.519.419	136.854.282.927	45.793.089.848
Thuế thu nhập cá nhân	17.485.565.037	37.335.200.869	29.293.898.966	25.526.866.940
Thuế giá trị gia tăng	5.242.700.441	119.413.031.526	105.339.486.032	19.316.245.935
Khác	10.480.563	4.102.034.473	4.112.515.036	-
TỔNG CỘNG	<u>49.601.599.397</u>	<u>316.634.786.287</u>	<u>275.600.182.961</u>	<u>90.636.202.723</u>

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	812.300.035.787	593.148.693.924
Khác	363.565.403	363.565.403
TỔNG CỘNG	<u>812.663.601.190</u>	<u>593.512.259.327</u>

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

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu chưa thực hiện từ các công trình xây dựng	23.496.188.501	-
Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê văn phòng	529.934.400	791.488.392
TỔNG CỘNG	<u>24.026.122.901</u>	<u>791.488.392</u>

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải trả các đội xây dựng	91.048.624.397	79.551.811.581
Cổ tức phải trả	256.520.600	21.087.407.850
Phải trả khác	1.467.389.273	121.247.333
TỔNG CỘNG	<u>92.772.534.270</u>	<u>100.760.466.764</u>
Dài hạn		
Kỳ quỹ	<u>2.458.289.430</u>	<u>2.869.733.915</u>

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	<u>17.876.838.411</u>	<u>35.757.561.169</u>
Dài hạn		
Dự phòng trợ cấp thôi việc	<u>10.249.956.011</u>	<u>10.249.956.011</u>

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	VND						
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước							
Số đầu năm	422.000.000.000	869.140.000.000	(1.741.460.000)	468.878.115.674	67.011.107.173	391.251.944.791	2.216.539.707.638
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	295.166.453.068	295.166.453.068
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	102.855.074.756	12.856.884.345	(115.711.959.101)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(12.856.884.345)	(12.856.884.345)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(84.266.688.000)	(84.266.688.000)
Số cuối năm	<u>422.000.000.000</u>	<u>869.140.000.000</u>	<u>(1.741.460.000)</u>	<u>571.733.190.430</u>	<u>79.867.991.518</u>	<u>473.582.866.413</u>	<u>2.414.582.588.361</u>
Năm nay							
Số đầu năm	<u>422.000.000.000</u>	<u>869.140.000.000</u>	<u>(1.741.460.000)</u>	<u>571.733.190.430</u>	<u>79.867.991.518</u>	<u>473.582.866.413</u>	<u>2.414.582.588.361</u>
Số đầu năm (được trình bày lại tại Thuyết minh số 32)	422.000.000.000	869.140.000.000	(1.741.460.000)	651.601.181.948	-	473.582.866.413	2.414.582.588.361
Tăng vốn trong năm (*)	46.575.300.000	516.083.930.000	-	-	-	-	562.659.230.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	595.250.841.736	595.250.841.736
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	65.470.659.039	-	(65.470.659.039)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(16.367.664.760)	(16.367.664.760)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(210.666.720.000)	(210.666.720.000)
Số cuối năm	<u>468.575.300.000</u>	<u>1.385.223.930.000</u>	<u>(1.741.460.000)</u>	<u>717.071.840.987</u>	<u>-</u>	<u>776.328.664.350</u>	<u>3.345.458.275.337</u>

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

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

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

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

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

23.3 Cổ phiếu

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

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

24. DOANH THU

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)	11.473.661.853.642	5.660.800.303.835
Doanh thu hoạt động bất động sản đầu tư	28.378.532.934	26.973.140.115
Doanh thu cho thuê thiết bị xây dựng	15.082.364.061	12.588.719.786
TỔNG CỘNG	11.517.122.750.637	5.700.362.163.736
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên liên quan	34.891.988.148	17.742.033.298
Doanh thu đối với bên khác	11.482.230.762.489	5.682.620.130.438

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	545.692.505.539	243.590.186.445
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	10.927.969.348.103	5.417.210.117.390
TỔNG CỘNG	11.473.661.853.642	5.660.800.303.835

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	84.339.214.483	96.796.141.098
Lãi trả chậm	25.178.394.514	-
Cổ tức được chia	9.223.200.000	12.319.200.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	251.877.890	958.210.611
Lãi từ việc thanh lý các khoản đầu tư	-	2.945.577.982
TỔNG CỘNG	118.992.686.887	113.019.129.691

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	18.776.033.932	18.896.259.480
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	9.389.953.778	8.638.613.399
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản đầu tư chờ tăng giá	9.602.499.002	8.076.880.635

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

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động xây dựng	10.580.138.254.062	5.231.049.835.619
Chi phí hoạt động bất động sản đầu tư	18.992.452.780	16.715.494.034
Giá vốn cho thuê thiết bị xây dựng	8.705.122.564	7.371.996.330
TỔNG CỘNG	10.607.835.829.406	5.255.137.325.983

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lỗ chênh lệch tỷ giá	872.487.126	-
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư	-	(2.582.473)
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	-	17.144.163.701
TỔNG CỘNG	872.487.126	17.141.581.228

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
- Chi phí dự phòng	137.345.207.897	62.116.585.798
- Chi phí nhân viên	120.984.031.887	76.955.055.602
- Chi phí khấu hao và hao mòn	12.701.668.051	15.203.222.976
- Chi phí khác	48.230.013.390	28.011.704.841
Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm		
- Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(9.800.266.547)	(18.948.360.062)
TỔNG CỘNG	309.460.654.678	163.338.209.155

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	33.158.516.453	20.145.980.109
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	17.421.201.511	7.975.892.586
Hoàn nhập chi phí công trình phải trả lớn hơn chi phí thực tế phát sinh	6.618.592.622	2.082.715.970
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	903.970.564	4.697.954.545
Khác	8.214.751.756	5.389.417.008
Chi phí khác	-	(15.185.208.625)
Xóa sổ khoản phải thu	-	(11.957.879.495)
Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý	-	(3.227.329.130)
LỢI NHUẬN KHÁC	33.158.516.453	4.960.771.484

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

29.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	155.772.507.419	86.661.986.177
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	12.012.000	3.358.941
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	69.621.612	893.150.359
TỔNG CỘNG	155.854.141.031	87.558.495.477

29.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế	751.104.982.767	382.724.948.545
<i>Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán</i>		
Chi phí không được khấu trừ	40.559.746.114	28.252.622.426
Thay đổi chênh lệch tỷ giá	780.190.056	(780.512.234)
Cổ tức được chia	(9.223.200.000)	(12.319.200.000)
Thay đổi lợi nhuận chịu thuế của doanh thu chưa thực hiện	(164.867.032)	(1.800.838.939)
Doanh thu chưa thực hiện tính vào thu nhập chịu thuế	-	164.867.032
Hoàn nhập chi phí không được khấu trừ các năm trước	(75.000.000.000)	(2.048.762.227)
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước	708.056.851.905	394.193.124.603
Lỗ từ chuyển nhượng bất động sản	-	(275.005.618)
Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành	708.056.851.905	393.918.118.985
Thuế TNDN ước tính năm hiện hành	155.772.507.419	86.661.986.177
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	12.012.000	3.358.941
Chi phí thuế TNDN ước tính năm hiện hành	155.784.519.419	86.665.345.118
Thuế TNDN phải trả đầu năm	26.862.853.356	20.104.657.478
Thuế TNDN đã trả trong năm	(136.854.282.927)	(79.907.149.240)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	45.793.089.848	26.862.853.356

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

29.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	<i>VND</i>			
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.049.991.203	2.254.990.323	(204.999.120)	(307.498.680)
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(64.436)	(171.712.691)	171.648.255	(171.712.691)
Lợi nhuận từ doanh thu chưa thực hiện	-	36.270.747	(36.270.747)	(413.938.988)
	<u>2.049.926.767</u>	<u>2.119.548.379</u>		
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại			<u>(69.621.612)</u>	<u>(893.150.359)</u>

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	Công ty con	Chi phí xây dựng	1.648.014.193.582	357.561.724.009
		Mua vật liệu xây dựng	256.974.886.098	206.022.343.645
		Cổ tức	9.223.200.000	9.223.200.000
		Cho thuê thiết bị	4.557.448.419	4.575.137.313
		Cho thuê văn phòng	4.240.941.803	4.359.196.825
		Phí tiện ích	1.010.633.400	-
		Chi phí thuê thiết bị	667.766.448	414.171.221
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	1.241.464.999.675	167.248.683.578
		Mua vật liệu xây dựng	343.027.443.699	215.734.012.488
		Dịch vụ xây dựng	3.064.649.440	10.505.398.667
		Cho thuê thiết bị	2.904.727.887	2.503.052.871
		Cho thuê văn phòng	849.907.092	-
		Phí tiện ích	830.026.376	-
		Chi phí thuê thiết bị Cổ tức	594.343.092 -	913.958.019 3.024.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC	Công ty liên kết	Dịch vụ xây dựng	19.496.972.520	-
		Góp vốn	8.085.000.000	47.915.000.000

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>VND Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC	Công ty liên kết	Dịch vụ xây dựng	21.446.669.772	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	Công ty liên kết	Dịch vụ xây dựng, cho thuê thiết bị	2.300.165.287	37.722.995.607
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	Công ty con	Cho thuê văn phòng, cho thuê thiết bị	1.443.567.456	1.351.011.825
			<u>25.190.402.515</u>	<u>39.074.007.432</u>
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	Công ty con	Chi phí xây dựng, mua vật liệu xây dựng và thuê thiết bị	398.900.154.364	162.735.737.122
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng, mua vật liệu xây dựng và thuê thiết bị	227.943.296.996	90.003.979.768
			<u>626.843.451.360</u>	<u>252.739.716.890</u>

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

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thù lao, lương và thưởng	<u>14.698.179.498</u>	<u>8.836.709.849</u>

31. CÁC CAM KẾT

31.1 Cam kết thuê hoạt động

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	62.845.705	540.000.000
Từ 1 đến 5 năm	251.382.819	405.000.000
Trên 5 năm	2.477.168.194	-
TỔNG CỘNG	<u>2.791.396.718</u>	<u>945.000.000</u>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	11.132.374.076	11.033.268.438
Từ 1 - 5 năm	6.795.824.693	5.773.322.760
Trên 5 năm	-	1.227.574.560
TỔNG CỘNG	<u>17.928.198.769</u>	<u>18.034.165.758</u>

31.2 Cam kết góp vốn

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

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

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

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

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

	31 tháng 12 năm 2014 (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	VND 31 tháng 12 năm 2014 (được trình bày lại)
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG			
Đầu tư ngắn hạn	515.300.000.000	(515.300.000.000)	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	515.300.000.000	515.300.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	66.393.017.537	10.633.256.892	77.026.274.429
Tài sản ngắn hạn khác	10.633.256.892	(10.633.256.892)	-
Đầu tư dài hạn khác	680.000.000.000	(680.000.000.000)	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	680.000.000.000	680.000.000.000
Phải thu dài hạn khác	-	45.000.000	45.000.000
Tài sản dài hạn khác	45.000.000	(45.000.000)	-
Dự phòng phải trả ngắn hạn	35.257.561.169	500.000.000	35.757.561.169
Phải trả dài hạn khác	13.119.689.926	(10.249.956.011)	2.869.733.915
Dự phòng phải trả dài hạn	500.000.000	9.749.956.011	10.249.956.011
Quỹ đầu tư phát triển	571.733.190.430	79.867.991.518	651.601.181.948
Quỹ dự phòng tài chính	79.867.991.518	(79.867.991.518)	-

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

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



Vũ Thị Hồng Hạnh
Người lập



Hà Tiểu Anh
Kế toán trưởng



Nguyễn Bá Dương
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2016