

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

**Của: CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 13**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

**NỘI DUNG**

	<u>Trang</u>
<b>Báo cáo của Ban Giám đốc</b>	2 - 5
<b>Báo cáo kiểm toán độc lập</b>	6 - 7
<b>Báo cáo Tài chính hợp nhất đã được kiểm toán:</b>	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	8 - 11
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	12
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	13 - 14
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	15 - 52

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Licogi 13 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015.

### **CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Licogi 13 tiền thân là Doanh nghiệp nhà nước, được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần theo Quyết định số 2088/QĐ-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2004 của Bộ Xây dựng và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103008046 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 10/06/2005. Công ty đã có 20 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Theo Giấy đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 20 ngày 04 tháng 11 năm 2015, thì hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê  
Chi tiết: Kinh Doanh bất động sản, đầu tư và kinh doanh phát triển nhà, khu đô thị mới, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, các dự án thủy điện vừa và nhỏ;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét  
Chi tiết: Khai thác cát sỏi; khai thác đá;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu  
Chi tiết: Xuất nhập khẩu vật tư, thiết bị, công nghệ, vật liệu xây dựng;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác  
Chi tiết: Cho thuê thiết bị, cung cấp vật tư kỹ thuật;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu  
Chi tiết: Tư vấn đầu tư;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan  
Chi tiết: dịch vụ khảo sát địa hình, địa chất, thí nghiệm vật liệu xây dựng, nền móng;
- Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu  
Chi tiết: sản xuất sản phẩm công nghiệp; gia công, chế tạo các sản phẩm cơ khí xây dựng; cốp pha định hình, dàn giáo, nhà công nghiệp, phụ tùng;
- Sửa chữa máy móc thiết bị;
- Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp;
- Sản xuất sản phẩm từ chất khoáng phi kim loại khác chưa được phân vào đâu  
Chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng, gạch Block, ống cống bê tông;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng  
Chi tiết: Kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Xây dựng nhà các loại  
Chi tiết: Xây dựng nhà ở, các công trình dân dụng, công nghiệp, công cộng;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác

## **CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 13**

Địa chỉ: Tòa nhà Licogi 13, Đường Khuất Duy Tiến, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội

Chi tiết: Thi công xây lắp bằng cơ giới, nền móng và hạ tầng kỹ thuật các loại công trình dân dụng, công nghiệp, công cộng, thủy lợi, giao thông, khu đô thị, khu công nghiệp;

- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ

Chi tiết: Xây dựng công trình giao thông (cầu, đường bộ).

Trụ sở chính của Công ty tại: Tòa nhà Licogi 13, Đường Khuất Duy Tiến, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Chi nhánh phía Nam của Công ty được thành lập theo Quyết định số 298<sup>a</sup>/QĐ-LICOGI 13 – HĐQT ngày 23 tháng 04 năm 2014.

### **Vốn điều lệ của Công ty:**

Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 20 ngày 04/11/2015 thì vốn điều lệ của Công ty là 175.681.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm bảy mươi lăm tỷ, sáu trăm tám mươi một triệu đồng).

Vốn điều lệ thực góp của Công ty tại thời điểm 31/12/2015 là: 219.112.060.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm mười chín tỷ, một trăm mười hai triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng) tương đương với 21.911.206 cổ phần. Việc tăng vốn điều lệ trong giai đoạn từ ngày 23/10/2015 đến 17/12/2015 được thực hiện thông qua chi trả cổ tức bằng cổ phiếu và phát hành cổ phiếu, nâng số vốn điều lệ từ 175.681.000.000 đồng lên thành 219.112.060.000 đồng, theo Nghị quyết số 10/2015/NQ-LICOGI13-HĐQT ngày 17/12/2015 của Hội đồng quản trị và Văn bản số 7150/UBCK-QLPH ngày 16/11/2015 của Ủy ban chứng khoán Nhà nước.

Mệnh giá là: 10.000 đồng/ cổ phần.

Cổ phiếu của Công ty đã được đăng ký niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là LIG.

### **KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG**

Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 là:	33.167.997.285 VND.
(Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 là:	15.575.573.482 VND).
Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2015 là:	25.973.741.236 VND.
(Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2014 là:	27.816.934.960 VND).

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 của Công ty Cổ phần Licogi 13 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán ASC. Đơn vị đủ điều kiện kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng và các đơn vị có lợi ích thuộc lĩnh vực chứng khoán theo quy định của Bộ tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

### **CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHOÁ SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ban Tổng Giám đốc điều hành Công ty khẳng định rằng, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015.

## CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 13

Địa chỉ: Tòa nhà Licogi 13, Đường Khuất Duy Tiến, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

**Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:**

Ông Bùi Đình Sơn	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 25/04/2015
Ông Nguyễn Quốc Hùng	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 25/04/2015
Ông Vũ Tuấn Dương	Thành viên	
Ông Nguyễn Văn Hiệp	Thành viên	
Bà Nguyễn Thanh Tú	Thành viên	

**Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:**

Ông Phạm Văn Thăng	Tổng Giám đốc
Ông Trần Quang Huy	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thanh Tú	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Văn Kha	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Thanh Hà	Phó Tổng Giám đốc

**Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:**

Ông Nguyễn Ngọc Sơn Phú	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 25/04/2015
Bà Đinh Thị Kim Anh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 25/04/2015
Ông Trần Mạnh Hùng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 25/04/2015

### CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài

**CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 13**

Địa chỉ: Tòa nhà Licogi 13, Đường Khuất Duy Tiến, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội

sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Cam kết khác**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC, ngày 06/10/2015 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Hà Nội, ngày 20 tháng 02 năm 2016

**TM. Ban Tổng Giám đốc**  
**Tổng Giám đốc**



**PHẠM VĂN THĂNG**

Số : 98 /BCKT-TC

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

*Về Báo cáo tài chính hợp nhất  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015  
của Công ty Cổ phần Licogi 13*

**Kính gửi:** Quý Cổ đông  
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Licogi 13

Chúng tôi đã thực hiện công tác kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Licogi 13 được lập ngày 20 tháng 02 năm 2016 gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 được trình bày từ trang 08 đến trang 52 kèm theo.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán 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 của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu nhập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. 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 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 trung thực và 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 Công ty. Công việc kiểm toán này 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 là cơ sở cho ý kiến kiểm toán viên của chúng tôi.

#### Ý kiến 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 của Công ty Cổ phần Licogi 13 tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả kinh doanh và luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015, phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Hà Nội, ngày 10 tháng 3 năm 2016

**Công ty TNHH Kiểm toán ASC**

**Phó Tổng Giám đốc**



**Trần Thị Hạnh**

Số giấy CN ĐKHN kiểm toán

Số: 0726-2013-133-1

**Kiểm toán viên**

**Nguyễn Thị Thu Hương**

Số giấy CN ĐKHN kiểm toán

Số: 1919-2013-133-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.134.564.080.053</b>	<b>1.192.460.777.902</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>31.041.980.441</b>	<b>13.267.593.541</b>
1. Tiền	111		28.911.980.441	13.267.593.541
2. Các khoản tương đương tiền	112		2.130.000.000	
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.02</b>		<b>2.725.462.216</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			2.725.462.216
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>719.187.170.344</b>	<b>766.722.994.793</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	<b>V.03</b>	450.508.331.587	542.172.625.502
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	<b>V.04</b>	210.912.009.009	181.811.172.766
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
6. Các khoản phải thu khác	136	<b>V.05</b>	66.826.771.758	51.786.754.209
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(9.059.942.010)	(9.059.942.010)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			12.384.326
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.07</b>	<b>371.567.254.825</b>	<b>403.612.995.093</b>
1. Hàng tồn kho	141		374.151.660.635	406.203.764.539
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(2.584.405.810)	(2.590.769.446)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>12.767.674.443</b>	<b>6.131.732.259</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	<b>V.12</b>	5.277.659.532	774.054.976
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.471.245.567	5.357.677.283
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		18.769.344	
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>285.779.710.035</b>	<b>265.032.043.350</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>832.338.000</b>	<b>1.183.525.500</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	<b>V.03</b>	300.683.622	300.683.622
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh của các đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215			
6. Phải thu dài hạn khác	216	<b>V.05</b>	832.338.000	1.183.525.500
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		(300.683.622)	(300.683.622)

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>249.153.178.365</b>	<b>229.314.224.852</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.09	241.969.651.047	224.872.108.333
- Nguyên giá	222		390.428.625.642	368.833.319.505
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(148.458.974.595)	(143.961.211.172)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.10	710.411.774	3.299.204.243
- Nguyên giá	225		2.545.454.545	7.032.040.638
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	226		(1.835.042.771)	(3.732.836.395)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	6.473.115.544	1.142.912.276
- Nguyên giá	228		7.706.640.942	1.998.553.942
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	229		(1.233.525.398)	(855.641.666)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>			
- Nguyên giá	231			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232			
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.08</b>	<b>24.024.946.334</b>	<b>24.521.146.223</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		24.024.946.334	24.521.146.223
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.02</b>	<b>5.522.071.798</b>	<b>2.506.809.515</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		5.631.929.833	3.789.977.550
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253			
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(109.858.035)	(1.283.168.035)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>6.247.175.538</b>	<b>7.506.337.260</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	4.140.833.018	6.817.837.260
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		469.259.186	
4. Tài sản dài hạn khác	268			
5. Lợi thế thương mại	269		1.637.083.334	688.500.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.420.343.790.088</b>	<b>1.457.492.821.252</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

(Tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.111.444.635.065</b>	<b>1.225.832.607.031</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.088.584.769.920</b>	<b>1.216.597.626.124</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	359.193.353.089	438.634.439.191
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		87.974.186.212	181.458.400.003
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	33.033.012.109	47.199.997.785
4. Phải trả người lao động	314		27.223.067.735	29.440.596.660
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	48.094.547.819	13.847.816.123
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18	4.869.539.641	54.852.146.774
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	33.286.084.296	27.686.564.865
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.13	492.347.636.262	421.481.221.079
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		1.713.544.389	1.913.544.389
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		849.798.368	82.899.255
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại Trái phiếu Chính phủ	324			
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>22.859.865.145</b>	<b>9.234.980.907</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331	V.14		
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333			
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18		
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17	1.536.577.511	680.939.264
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.13	20.643.154.335	8.554.041.643
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		680.133.299	
13. Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343			
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>308.899.155.023</b>	<b>231.660.214.221</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19</b>	<b>308.899.155.023</b>	<b>231.660.214.221</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		219.112.060.000	120.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		856.100.000	19.361.645.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(12.034.773.335)	(12.033.675.335)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		7.209.366.090	17.113.557.270
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

( Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		27.816.934.960	25.973.741.236
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		5.672.064.392	25.973.741.236
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		22.144.870.569	
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		65.939.467.307	61.244.946.050
<b>II. Nguồn kinh phí và các quỹ khác</b>	<b>430</b>			
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.420.343.790.088</b>	<b>1.457.492.821.252</b>

Hà Nội, ngày 20 tháng 02 năm 2016

Người lập biểu



Lại Thị Thơ

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thơm

Tổng Giám đốc




Phạm Văn Thăng

**BÁO CÁO**  
**KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Năm 2015

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2015	Năm 2014
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	31	1.301.734.110.775	1.405.589.951.178
2. Các khoản giảm trừ	02	32		
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		1.301.734.110.775	1.405.589.951.178
4. Giá vốn hàng bán	11	33	1.195.381.029.316	1.305.679.954.650
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		106.353.081.459	99.909.996.528
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	34	7.759.117.687	6.351.515.978
7. Chi phí tài chính	22	35	44.365.256.749	43.601.619.303
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		44.365.256.749	43.487.823.812
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		15.262.283	52.563.533
9. Chi phí bán hàng	25	36	236.800.000	
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	37	35.859.281.021	37.150.222.764
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)}	30		33.666.123.659	25.562.233.972
12. Thu nhập khác	31	38	36.851.834.235	14.980.413.328
13. Chi phí khác	32	39	21.960.209.593	14.972.576.896
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		14.891.624.642	7.836.432
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		48.557.748.301	25.570.070.404
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	40	11.137.854.737	7.217.707.536
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	41		
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		37.419.893.564	18.352.362.868
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		33.167.997.286	15.575.573.482
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		4.251.896.278	2.776.789.386
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	42	2.488	1.399
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71			

Hà Nội, ngày 20 tháng 02 năm 2016

Người lập biểu




Lại Thị Thơ

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thơm

Tổng Giám đốc


  
Phạm Văn Thăng

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Theo phương pháp gián tiếp

Năm 2015

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2015	Năm 2014
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(91.371.012.068)</b>	<b>17.294.700.935</b>
1. Lợi nhuận trước thuế		48.557.748.301	25.570.070.404
2. Điều chỉnh cho các khoản	01	49.065.644.571	82.321.328.418
+ Khấu hao tài sản cố định	02	25.496.451.152	30.892.337.421
+ Các khoản dự phòng	03	(1.179.673.636)	8.051.487.790
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(19.616.389.694)	(110.320.605)
+ Chi phí lãi vay	06	44.365.256.749	43.487.823.812
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	97.623.392.872	107.891.398.822
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	45.754.674.321	(326.350.651.472)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	32.052.103.904	156.876.570.644
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(209.661.353.709)	117.403.461.283
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(1.826.600.314)	1.571.030.453
- Tiền lãi vay đã trả	13	(44.156.669.473)	(40.100.910.807)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(15.343.146.846)	(1.784.262.265)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	8.348.703.217	4.861.975.077
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(4.162.116.040)	(3.073.910.800)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(91.371.012.068)</b>	<b>17.294.700.935</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản	21	(34.920.314.372)	10.816.344.551
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	16.398.245.036	1.263.636.364
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(3.000.000.000)	(1.165.980.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	293.327.500	4.733.310.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.602.795.203	5.267.613.892
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(19.625.946.633)</b>	<b>20.914.924.807</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	55.679.900.000	
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	(1.098.000)	
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	974.096.118.993	870.099.666.282
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(891.140.591.118)	(902.513.872.207)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	(1.030.341.799)	(6.591.351.352)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(8.832.642.475)	(3.902.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>		<b>128.771.345.601</b>	<b>(42.907.557.277)</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 13**

Tòa nhà Licogi 13, Đường Khuất Duy Tiến, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

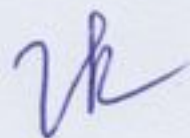
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	17.774.386.900	(4.697.931.535)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	13.267.593.541	17.965.525.076
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	31.041.980.441	13.267.593.541

Hà Nội, ngày 20 tháng 02 năm 2016

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Lại Thị Thơ

Nguyễn Thị Thơm

Phạm Văn Thăng

**THUYẾT MINH**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng Báo cáo tài chính)*

**ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Licogi 13 tiền thân là Doanh nghiệp nhà nước, được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần theo Quyết định số 2088/QĐ-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2004 của Bộ Xây dựng và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103008046 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 10/06/2005. Công ty đã có 20 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tòa nhà Licogi 13, Đường Khuất Duy Tiến, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Chi nhánh phía Nam của Công ty được thành lập theo Quyết định số 298<sup>a</sup>/QĐ-LICOGI 13 – HĐQT ngày 23 tháng 04 năm 2014.

**Vốn điều lệ của Công ty:**

Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 20 ngày 04/11/2015 thì vốn điều lệ của Công ty là 175.681.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm bảy mươi lăm tỷ, sáu trăm tám mươi một triệu đồng).

Vốn điều lệ thực góp của Công ty tại thời điểm 31/12/2015 là: 219.112.060.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm mười chín tỷ, một trăm mười hai triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng) tương đương với 21.911.206 cổ phần. Việc tăng vốn điều lệ trong giai đoạn từ ngày 23/10/2015 đến 17/12/2015 được thực hiện thông qua chi trả cổ tức bằng cổ phiếu và phát hành cổ phiếu, nâng số vốn điều lệ từ 175.681.000.000 đồng lên thành 219.112.060.000 đồng, theo Nghị quyết số 10/2015/NQ-LICOGI13-HĐQT ngày 17/12/2015 của Hội đồng quản trị và Văn bản số 7150/UBCK-QLPH ngày 16/11/2015 của Ủy ban chứng khoán Nhà nước.

Mệnh giá là: 10.000 đồng/ cổ phần.

**Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty kinh doanh trong lĩnh vực: Kinh doanh bất động sản, vật liệu xây dựng; xây dựng nhà các loại, các công trình đường sắt và đường bộ.

**Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê  
Chi tiết: Kinh Doanh bất động sản, đầu tư và kinh doanh phát triển nhà, khu đô thị mới, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, các dự án thủy điện vừa và nhỏ;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét



- Chi tiết: Khai thác cát sỏi; khai thác đá;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu  
Chi tiết: Xuất nhập khẩu vật tư, thiết bị, công nghệ, vật liệu xây dựng;
  - Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác  
Chi tiết: Cho thuê thiết bị, cung cấp vật tư kỹ thuật;
  - Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu  
Chi tiết: Tư vấn đầu tư;
  - Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan  
Chi tiết: dịch vụ khảo sát địa hình, địa chất, thí nghiệm vật liệu xây dựng, nền móng;
  - Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu  
Chi tiết: sản xuất sản phẩm công nghiệp; gia công, chế tạo các sản phẩm cơ khí xây dựng; cốp pha định hình, dàn giáo, nhà công nghiệp, phụ tùng;
  - Sửa chữa máy móc thiết bị;
  - Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp;
  - Sản xuất sản phẩm từ chất khoáng phi kim loại khác chưa được phân vào đâu  
Chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng, gạch Block, ống cống bê tông;
  - Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng  
Chi tiết: Kinh doanh vật liệu xây dựng;
  - Xây dựng nhà các loại  
Chi tiết: Xây dựng nhà ở, các công trình dân dụng, công nghiệp, công cộng;
  - Chuẩn bị mặt bằng;
  - Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác  
Chi tiết: Thi công xây lắp bằng cơ giới, nền móng và hạ tầng kỹ thuật các loại công trình dân dụng, công nghiệp, công cộng, thủy lợi, giao thông, khu đô thị, khu công nghiệp;
  - Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ  
Chi tiết: Xây dựng công trình giao thông (cầu, đường bộ).

**Cấu trúc doanh nghiệp**

<b>Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Hoạt động kinh doanh chính</b>
Chi nhánh phía Nam	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản

**I. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND)

## **II. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

### **2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

### **3. Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh**

Ngày 22/12/2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006, và có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015.

Ảnh hưởng của các thay đổi chính sách kế toán theo hướng dẫn của Thông tư 200/2014/TT-BTC được áp dụng phi hồi tố. Công ty đã bổ sung thuyết minh Thông tin so sánh trên Báo cáo tài chính đối với các chỉ tiêu có sự thay đổi giữa Thông tư 200/2014/TT-BTC và Quyết định 15/2006/QĐ-BTC tại Thuyết minh số IV.22.

## **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **1. Công cụ tài chính**

#### *Ghi nhận ban đầu*

#### **Tài sản tài chính**

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

#### **Nợ phải trả tài chính**

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

#### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

## **2. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

*Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ:*

- Tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại.
- Tỷ giá khi góp vốn hoặc nhận góp vốn là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
- Tỷ giá khi ghi nhận nợ phải thu là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chi định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Tỷ giá khi ghi nhận nợ phải trả là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Tỷ giá khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

*Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính:*

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ 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 kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

## **3. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 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.

#### 4. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết được xác định theo giá gốc.

Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư được xác định theo giá gốc nếu là đầu tư bằng tiền hoặc giá đánh giá lại nếu là đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Cổ phiếu hoán đổi được xác định giá trị cổ phiếu theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi. Giá trị hợp lý đối với cổ phiếu của công ty niêm yết là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán, đối với cổ phiếu chưa niêm yết giao dịch trên sàn UPCOM là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM, đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác là giá thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được đánh giá khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## **5. Các khoản nợ phải thu**

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

## **6. Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ:

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp chi phí nguyên vật liệu chính cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

## **7. Tài sản cố định, Tài sản cố định thuê tài chính và Bất động sản đầu tư**

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao được trích theo phương pháp đường.

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính (không bao gồm thuế GTGT). Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao của tài sản cố định thuê tài chính được trích căn cứ theo thời gian thuê theo hợp đồng và tính vào chi phí sản xuất, kinh doanh, đảm bảo thu hồi đủ vốn.

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không thực hiện trích khấu hao.

#### **8. Chi phí trả trước**

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

Lợi thế kinh doanh phát sinh khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước được phân bổ dần tối đa không quá 3 năm.

#### **9. Các khoản nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

#### **10. Vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

#### **11. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay hợp nhất phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa trong mỗi kỳ kế toán được

xác định theo tỷ lệ vốn hoá đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hoá được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay hợp nhất biệt phục vụ cho mục đích có một tài sản dở dang. Tỷ lệ vốn hoá chi phí lãi vay trong kỳ là: 0 %.

## **12. Chi phí phải trả**

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

## **13. Các khoản dự phòng phải trả**

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ kế toán. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

## **14. Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hoặc Doanh thu hoạt động tài chính theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

### **15. Vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại, cổ phiếu này không bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu. Giá vốn của cổ phiếu quỹ khi tái phát hành hoặc khi sử dụng để trả cổ tức, thưởng... được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Chênh lệch đánh giá lại tài sản được phản ánh trong các trường hợp: khi có quyết định của Nhà nước về đánh giá lại tài sản, khi thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước, và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội cổ đông/Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.



## **16. Doanh thu**

### *Doanh thu bán hàng*

- Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

- Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

## **17. Các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp

sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

**18. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ.

**19. Chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Chi phí lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

**20. Thuế thu nhập doanh nghiệp****a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang năm sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

**b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại**

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

## 21. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

## 22. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất:** Báo cáo tài chính được lập và trình bày dựa trên các nguyên tắc và phương pháp kế toán cơ bản: cơ sở dồn tích, hoạt động liên tục, giá gốc, phù hợp, nhất quán, thận trọng, trọng yếu, bù trừ và có thể so sánh. Báo cáo tài chính do Công ty lập không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán hay các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính từ Công ty mẹ và các Công ty con. Các Công ty được xác định là công ty con của Công ty khi có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ các hoạt động của các Công ty này.

Các chính sách kế toán của các Công ty con có thể được điều chỉnh nhằm đảm bảo chính sách kế toán được áp dụng ở Công ty mẹ và các Công ty con không có sự khác biệt đáng kể.

Tất cả các nghiệp vụ (giao dịch) và số dư chủ yếu giữa các Công ty con trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.