

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

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 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 - 53

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

## THÔNG TIN CHUNG

### TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng ("Tổng Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 3500101107 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 13 tháng 3 năm 2008 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh.

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### BAN KIỂM SOÁT

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

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

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Trần Minh Phú	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Tăng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hoàng Văn Tăng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Văn Sự	Phó Tổng Giám đốc

bổ nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2015

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng ("Tổng Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Tổng 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 Tổng 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 Tổng 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 Tổng 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 Tổng 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 Tổng 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 Tổng 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.

Như được trình bày tại Thuyết minh số 14.1, Tổng Công ty là công ty mẹ có các công ty con và báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 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 báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập 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 Tập đoàn.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Trần Minh Phú  
Tổng Giám đốc

Phê duyệt bởi

Nguyễn Thiện Tuấn  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Ngày 30 tháng 3 năm 2016



Building a better  
working world

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

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

Số tham chiếu: 61208332/17863153

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng đính kèm của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng ("Tổng Công ty") được lập ngày 30 tháng 3 năm 2016 và được trình bày từ trang 5 đến trang 53, 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 kèm theo.

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

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

### **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 Tổng 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. Tổng Công ty đã lập và phát hành báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 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 30 tháng 3 năm 2016 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng kèm theo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên 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 Tập đoàn.

### **Vấn đề khác**

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

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



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



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2016

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Đã trình bày lại – Thuyết minh số 33)
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>3.033.935.473.241</b>	<b>3.073.413.437.273</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>51.807.990.894</b>	<b>465.453.657.673</b>
111	1. Tiền		30.816.949.496	465.453.657.673
112	2. Các khoản tương đương tiền		20.991.041.398	-
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		-	<b>19.634.745.200</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	29.857.641.449
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		-	(10.222.896.249)
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>602.157.920.478</b>	<b>648.819.445.836</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	440.854.738.748	497.798.974.539
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	65.006.133.498	46.808.583.199
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	5.000.000.000	6.693.293.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	109.970.319.039	97.518.595.098
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5, 8	(18.673.270.807)	-
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>2.350.551.260.655</b>	<b>1.923.351.461.886</b>
141	1. Hàng tồn kho		2.350.551.260.655	1.923.351.461.886
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>29.418.301.214</b>	<b>16.154.126.678</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	6.796.030.436	9.238.218.278
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		16.010.825.016	1.322.908.920
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		6.611.445.762	5.592.999.480

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Đã trình bày lại – Thuyết minh số 33)
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.733.561.450.976</b>	<b>1.682.760.442.111</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>334.935.615.101</b>	<b>356.554.981.525</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	167.255.979.388	192.879.622.308
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	7	80.361.275.945	70.291.271.703
216	3. Phải thu dài hạn khác	8	87.318.359.768	93.384.087.514
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>29.345.625.729</b>	<b>13.667.389.543</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	28.852.870.189	13.158.208.819
222	Nguyên giá		51.037.747.385	29.769.059.838
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(22.184.877.196)	(16.610.851.019)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	492.755.540	509.180.724
228	Nguyên giá		624.157.000	624.157.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(131.401.460)	(114.976.276)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>123.991.256.565</b>	<b>126.880.373.221</b>
231	1. Nguyên giá		144.455.832.878	144.455.832.878
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(20.464.576.313)	(17.575.459.657)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>222.062.503</b>	<b>222.062.503</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		222.062.503	222.062.503
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>1.238.826.664.091</b>	<b>1.178.964.586.252</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	290.625.562.291	278.248.062.147
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	14.2	823.832.682.533	849.180.154.031
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.3	220.705.728.596	181.988.343.420
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	14	(138.337.309.329)	(132.451.973.346)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	14.4	42.000.000.000	2.000.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>6.240.226.987</b>	<b>6.471.049.067</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	6.240.226.987	6.471.049.067
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>4.767.496.924.217</b>	<b>4.756.173.879.384</b>



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 (Đã trình bày lại – Thuyết minh số 33)
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.024.535.785.729</b>	<b>2.232.908.474.633</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>797.082.349.401</b>	<b>917.964.003.277</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	51.039.701.999	79.206.968.063
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	271.102.830.373	224.195.715.671
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	2.581.201.333	4.182.738.402
314	4. Phải trả người lao động		5.469.621.253	4.936.693.397
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	67.555.119.089	86.621.650.455
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	3.374.235.992	3.374.235.992
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	164.149.937.660	272.667.879.164
320	8. Vay ngắn hạn	22	231.612.635.281	239.564.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		197.066.421	3.214.122.133
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.227.453.436.328</b>	<b>1.314.944.471.356</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	141.436.695.316	144.810.931.308
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	469.393.801	817.302.076
338	3. Vay dài hạn	22	1.069.677.021.996	1.156.918.995.861
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30.3	15.870.325.215	12.397.242.111
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.742.961.138.488</b>	<b>2.523.265.404.751</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>23.1</b>	<b>2.742.961.138.488</b>	<b>2.523.265.404.751</b>
411	1. Vốn cổ phần		2.145.337.930.000	1.787.436.200.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.145.337.930.000	1.787.436.200.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		237.736.521.707	386.568.251.707
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		159.220.864.853	154.721.177.279
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		200.665.821.928	194.539.775.765
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		183.360.088.191	144.960.024.030
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		17.305.733.737	49.579.751.735
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>4.767.496.924.217</b>	<b>4.756.173.879.384</b>

Người lập  
Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng  
Nguyễn Quang Tín

Tổng Giám đốc  
Trần Minh Phú



Ngày 30 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 (Đã trình bày lại – Thuyết minh số 33)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	231.097.017.916	286.985.371.131
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	36.771.761.184	8.143.234.922
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	194.325.256.732	278.842.136.209
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	140.956.160.051	220.480.073.186
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		53.369.096.681	58.362.063.023
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	68.497.547.909	30.152.779.670
22	7. Chi phí tài chính	26	5.589.429.740	(5.067.951.500)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		805.400.470	1.923.999.837
25	8. Chi phí bán hàng	27	6.957.157.743	1.282.420.905
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	65.952.510.851	33.110.046.754
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		43.367.546.256	59.190.326.534
31	11. Thu nhập khác	28	5.962.951.478	4.275.148.604
32	12. Chi phí khác	28	21.254.657.962	1.851.566.971
40	13. (Lỗ) lợi nhuận khác	28	(15.291.706.484)	2.423.581.633
50	14. Tổng lợi nhuận kê toán trước thuế		28.075.839.772	61.613.908.167
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.2	7.297.022.931	10.741.550.384
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	30.3	3.473.083.104	1.292.606.048
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		17.305.733.737	49.579.751.735





Người lập: Lê Thành Hưng      Kế toán trưởng: Nguyễn Quang Tín      Tổng Giám đốc: Trần Minh Phú



Ngày 30 tháng 3 năm 2016

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

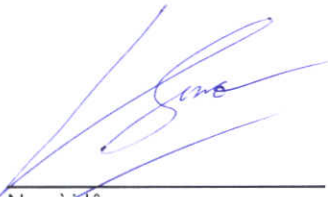
VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Tiền thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ		367.180.382.008	455.660.919.226
02	Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ		(526.433.579.599)	(368.536.077.294)
03	Tiền chi trả cho người lao động		(29.926.066.797)	(31.888.327.188)
04	Tiền chi trả lãi vay		(174.014.619.758)	(96.757.342.475)
05	Tiền chi nộp thuế TNDN		(8.905.613.594)	(10.525.733.815)
06	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		26.534.233.591	14.082.456.475
07	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(62.160.064.503)	(33.694.875.097)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(407.725.328.652)</b>	<b>(71.658.980.168)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(8.412.939.454)	(54.097.769)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		168.120.000	-
23	Tiền chi cho đầu tư		(369.656.602.904)	(23.579.185.770)
24	Tiền thu hồi cho vay		318.304.273.650	12.742.738.770
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(21.530.386.659)	(29.639.930.727)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		11.832.840.840	52.507.008.502
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		32.613.123.712	7.252.193.400
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(36.681.570.815)</b>	<b>19.228.726.406</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		209.086.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		136.476.770.688	1.096.955.390.107
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(241.064.000.000)	(612.207.417.989)
36	Cổ tức đã trả		(73.737.538.000)	-
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>30.761.232.688</b>	<b>484.747.972.118</b>

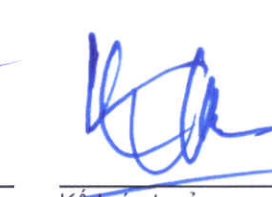
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(413.645.666.779)	432.317.718.356
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		465.453.657.673	33.135.754.280
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	185.037
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	51.807.990.894	465.453.657.673



Người lập  
Lê Thành Hưng



Kế toán trưởng  
Nguyễn Quang Tín




Tổng Giám đốc  
Trần Minh Phú

Ngày 30 tháng 3 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng ("Tổng Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 3500101107 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 13 tháng 3 năm 2008 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh.

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

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

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

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

**Cơ cấu tổ chức**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**(tiếp theo)

**Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, Tổng Công ty nắm giữ 68,96% vốn chủ sở hữu của DIC Micen.

(v) Công ty Cổ phần Sông Đà DIC (“Sông Đà DIC”)

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

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

(vi) Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC (“DIC Vật liệu”)

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

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

(vii) Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông - DIC Miền Đông (“DIC Miền Đông”)

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

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

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính riêng của Tổng 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 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 riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

Tổng Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 14.1. Tổng 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, Tổng Công ty cũng đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo tài chính riêng 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 Tập đoàn.

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

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

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Tổng 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.

### 2.4 *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 Tổng Công ty là VND.

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

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

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

Các chính sách kế toán của Tổng Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán 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 Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp (Thông tư 200).

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

Tổng Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới Tổng 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. Tổng 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 34.

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

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

#### 3.3 Hàng tồn kho

##### *Bất động sản tồn kho*

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

**3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

*Hàng tồn kho khác*

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Tổng 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.

**3.4 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 Tổng 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.

**3.5 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

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

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

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

*Quyền sử dụng đất*

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

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

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

**3.8 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Trường hợp bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Tổng 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 Tổng 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.

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

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

**3.9 Chi phí đi vay**

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

**3.10 Chi phí trả trước**

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

**3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty con*

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

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Tổng Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Tổng 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.

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Tổng 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 Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Tổng 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.

*Đầu tư vào liên doanh*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh mà trong đó Tổng Công ty có quyền đồng kiểm soát 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 doanh sau ngày Tổng Công ty có quyền đồng kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Tổng 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.

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

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

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

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

**3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

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

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

**3.13 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 Tổng 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 Tổng Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty dự kiến giao dịch;
- Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng 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 Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tổng 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.

**3.14 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Tổng Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

► *Quỹ đầu tư và phát triển*

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

► *Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

#### 3.15 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tổng 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 khoản tiền nhận được, không bao gồm các khoản chiết khấu, giảm giá và các khoản thuế. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

##### *Doanh thu bất động sản*

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

##### *Doanh thu hợp đồng xây dựng*

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

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

Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền 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.

##### *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 năm theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu từ việc cung cấp các dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ đã được thực hiện và sau khi đã trừ các khoản chiết khấu, giảm giá và các khoản thuế không được khấu trừ.

##### *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 Tổng Công ty được xác lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

**3.16 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh 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.

Tổng Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Tổng 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 Tổng 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, ngoại trừ:

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

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

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

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

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

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

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

**3.16 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

Tổng Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Tổng 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 hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng năm tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

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

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	8.380.013.914	5.503.908.251
Tiền gửi ngân hàng	22.436.935.582	459.949.749.422
Các khoản tương đương tiền(*)	20.991.041.398	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>51.807.990.894</u></b>	<b><u>465.453.657.673</u></b>

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

**5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	VND	
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
	<i>(Đã trình bày lại – Thuyết minh số 33)</i>	
Ngắn hạn		
Các bên liên quan( <i>Thuyết minh số 31</i> )	323.671.376.864	336.815.960.246
Các bên khác		
- Ban Quản lý Dự án Sở Xây dựng Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	20.557.404.736	50.815.404.736
- Khác	96.625.957.148	110.167.609.557
	<u>440.854.738.748</u>	<u>497.798.974.539</u>
Dài hạn		
Các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 31</i> )	167.255.979.388	192.879.622.308
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>608.110.718.136</u></b>	<b><u>690.678.596.847</u></b>
Dự phòng phải thu khó đòi	(12.073.410.358)	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>596.037.307.778</u></b>	<b><u>690.678.596.847</u></b>

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

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 31</i> )	1.443.081.087	546.111.000
Các bên khác		
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Phước An	16.376.480.114	2.667.699.714
- Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Phước An	19.725.294.000	20.618.425.000
- Công ty Cổ phần Công trình Giao thông 68	10.312.541.774	10.312.541.774
- Khác	17.148.736.523	12.663.805.711
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>65.006.133.498</u></b>	<b><u>46.808.583.199</u></b>

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Bên liên quan vay ( <i>Thuyết minh số 31</i> )	5.000.000.000	6.693.293.000
Dài hạn		
Bên liên quan vay ( <i>Thuyết minh số 31</i> )	80.361.275.945	70.291.271.703
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>85.361.275.945</u></b>	<b><u>76.984.564.703</u></b>

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



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

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Lãi cho vay	40.705.732.757	29.319.291.598
Lãi tiền gửi	58.774.289	1.116.855.142
Tạm ứng thực hiện dự án	66.561.404.390	57.074.721.750
Phải thu khác	2.644.407.603	10.007.726.608
	<u>109.970.319.039</u>	<u>97.518.595.098</u>
Dài hạn		
Phải thu về Hợp đồng Hợp tác kinh doanh (*)	87.318.359.768	93.384.087.514
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>197.288.678.807</b>	<b>190.902.682.612</b>
Trong đó:		
Bên liên quan (Thuyết minh số 31)	128.932.577.463	130.488.115.453
Bên khác	68.356.101.344	60.414.567.159
Dự phòng phải thu khó đòi	(6.599.860.449)	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>190.688.818.358</b>	<b>190.902.682.612</b>

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

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

**9. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	2.322.102.682.217	1.914.446.202.693
Hàng hóa bất động sản	25.733.936.735	5.271.214.553
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	2.714.641.703	3.634.044.640
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.350.551.260.655</b>	<b>1.923.351.461.886</b>

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

**9. HÀNG TỒN KHO**(tiếp theo)

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước <i>(i)</i>	756.436.440.270	666.283.704.384
Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	669.240.593.955	528.637.017.452
Dự án căn hộ cao cấp DIC - Phoenix (Giai đoạn 2)	247.515.359.949	58.982.411.634
Dự án tổ hợp Khách sạn, văn phòng - Phoenix (Giai đoạn 1)	158.820.590.358	124.056.567.060
Dự án tại đồi An Sơn, Thành phố Đà Lạt	112.148.473.799	123.309.217.073
Dự án khu dân cư phường 4 Hậu Giang	103.471.929.737	102.416.639.777
Dự án cơ sở hạ tầng Trung tâm Chí Linh, Thành phố Vũng Tàu	98.157.540.046	93.349.455.883
Khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai <i>(i)</i>	62.474.437.985	30.492.256.442
Dự án Thủy Tiên Resort, Thành phố Vũng Tàu	59.969.039.164	128.432.921.939
Dự án khu đô thị An Thới, Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang	18.893.719.567	18.321.432.187
Dự án chung cư B13 - Vũng Tàu Gateway	11.486.082.313	3.065.544.677
Tổng thầu thi công Bệnh viện Bà Rịa	8.705.807.921	2.192.903.084
Dự án Khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch	5.417.610.738	5.285.895.738
Khách sạn DIC Star Vĩnh Yên	1.092.869.873	-
Khác	8.272.186.542	29.620.235.363
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.322.102.682.217</u></b>	<b><u>1.914.446.202.693</u></b>

(i) Tổng Công ty đã sử dụng quyền sử dụng đất của một số dự án làm tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn từ các Ngân hàng và trái phiếu doanh nghiệp (Thuyết minh số 22).

**10. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong năm, Tổng Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 150.193.280.503 VND, là các dự án bất động sản của Công ty như được trình bày ở thuyết minh số 10 (2014: 151.130.921.391 VND).

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

B09-DN

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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND					
	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm	11.047.279.836	34.079.999	16.712.314.669	1.640.430.787	334.954.547	29.769.059.838
Mua trong năm	9.456.240.083	4.007.767.676	8.672.549.545	44.090.909	-	22.180.648.213
Thanh lý, nhượng bán	(206.666.666)	-	(705.294.000)	-	-	(911.960.666)
Số cuối năm	20.296.853.253	4.041.847.675	24.679.570.214	1.684.521.696	334.954.547	51.037.747.385
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết	422.984.819	34.080.000	3.456.041.143	1.417.947.361	271.318.182	5.602.371.505
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>						
Số đầu năm	(4.000.471.031)	(34.079.999)	(10.757.968.987)	(1.533.224.938)	(285.106.064)	(16.610.851.019)
Khấu hao trong năm	(3.712.169.337)	(1.077.755.524)	(1.501.582.331)	(45.942.856)	(12.727.272)	(6.350.177.320)
Thanh lý, nhượng bán	70.857.143	-	705.294.000	-	-	776.151.143
Số cuối năm	(7.641.783.225)	(1.111.835.523)	(11.554.257.318)	(1.579.167.794)	(297.833.336)	(22.184.877.196)
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	7.046.808.805	-	5.954.345.682	107.205.849	49.848.483	13.158.208.819
Số cuối năm	12.655.070.028	2.930.012.152	13.125.312.896	105.353.902	37.121.211	28.852.870.189
<i>Trong đó:</i>						
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 22.1)	12.331.237.145	-	-	-	-	12.331.237.145

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

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

VND  
Quyền sử dụng đất

**Nguyên giá:**

Số đầu năm và cuối năm 624.157.000

**Giá trị hao mòn lũy kế:**

Số đầu năm (114.976.276)

Hao mòn trong năm (16.425.184)

Số cuối năm (131.401.460)

**Giá trị còn lại:**

Số đầu năm 509.180.724

Số cuối năm 492.755.540

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

VND  
Quyền sử dụng đất

**Nguyên giá:**

Số đầu năm và cuối năm 144.455.832.878

**Giá trị hao mòn lũy kế:**

Số đầu năm (17.575.459.657)

Hao mòn trong năm (2.889.116.656)

Số cuối năm (20.464.576.313)

**Giá trị còn lại:**

Số đầu năm 126.880.373.221

Số cuối năm 123.991.256.565

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

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

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

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con ( <i>Thuyết minh số 14.1</i> )	290.625.562.291	278.248.062.147
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết ( <i>Thuyết minh số 14.2</i> )	823.832.682.533	849.180.154.031
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác ( <i>Thuyết minh số 14.3</i> )	220.705.728.596	181.988.343.420
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ( <i>Thuyết minh số 14.4</i> )	42.000.000.000	2.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.377.163.973.420</b>	<b>1.311.416.559.598</b>
Dự phòng cho các khoản đầu tư dài hạn	(138.337.309.329)	(132.451.973.346)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.238.826.664.091</b>	<b>1.178.964.586.252</b>

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

B09-DN

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

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

#### 14.1 Đầu tư vào các công ty con

Tên công ty con	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC	96,36	84.135.660.000	(38.232.194.195)	94,77	83.399.820.000	(38.049.463.638)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nam	98,00	75.902.432.291	(4.812.604.369)	87,80	70.850.302.147	(4.061.430.024)
Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại DIC	68,58	75.389.000.000	-	68,58	75.389.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Khoáng sản Miền Trung	68,96	20.360.390.000	(12.286.307.710)	64,75	19.857.940.000	(12.005.898.270)
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông DIC Miền Đông(*)	91,05	16.087.080.000	(16.087.080.000)	-	-	-
Công ty Cổ phần Sông Đà DIC	55,00	11.000.000.000	(6.648.369.929)	55,00	11.000.000.000	(6.648.369.929)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1	51,67	7.751.000.000	(3.794.150.500)	51,67	7.751.000.000	(5.465.821.630)
Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ DIC(**)	-	-	-	100,00	10.000.000.000	(4.782.539.816)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>290.625.562.291</b>	<b>(81.860.706.703)</b>		<b>278.248.062.147</b>	<b>(71.013.523.307)</b>

(\*) Vào ngày 1 tháng 7 năm 2015, Tổng Công ty đã mua thêm 1.878.800 cổ phần của DIC Miền Đông. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong DIC Miền Đông đã tăng từ 37,37% lên 91,05% và DIC Miền Đông trở thành công ty con của Tổng Công ty vào ngày này.

(\*\*) Theo Quyết định số 103/QĐ – DIC Corp – HĐQT của Hội đồng Quản trị, Tổng Công ty đã giải thể Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ DIC nhằm mục đích tái cấu trúc doanh nghiệp.

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

#### 14.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số cuối năm			Số đầu năm		
			Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty Cổ phần Vina Đại Phước(i)	Bất động sản	Đang hoạt động	28	450.800.000.000	(6.373.641.743)	28	450.800.000.000	(1.269.528.160)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	Khách sạn Du lịch	Đang hoạt động	43	189.200.000.000	(2.527.398.663)	43	189.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thiên Lâm(i)	Bất động sản	Đang hoạt động	22	86.220.344.334	(2.560.703.317)	22	86.220.344.334	(2.572.803.317)
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Sản xuất vật liệu xây dựng	Đang hoạt động	40,83	34.511.962.306	(34.511.962.306)	40,83	34.511.962.306	(34.511.962.306)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	Sản xuất vật liệu xây dựng	Đang hoạt động	36	17.982.564.000	-	36	17.982.564.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Du lịch Thể thao Vũng Tàu	Dịch vụ	Đang hoạt động	24,86	17.938.560.000	(1.820.021.313)	32	23.999.140.000	(2.496.575.996)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2	Xây lắp	Đang hoạt động	41,67	11.963.025.000	(1.730.446.577)	41,67	11.963.025.000	(1.852.198.837)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An	Bất động sản, xây lắp	Đang hoạt động	29,97	10.401.226.893	-	29,97	10.401.226.893	-
Công ty Cổ phần Bất động sản DIC Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xi măng Fico Bình Dương	Bất động sản	Đang hoạt động	42,67	4.815.000.000	-	42,67	4.815.000.000	-
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông DIC Miền Đông	Sản xuất	Đang hoạt động	-	-	-	28	6.205.891.498	-
	Sản xuất	Đang hoạt động	-	-	-	37,37	13.081.000.000	(10.982.695.522)
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>823.832.682.533</b>	<b>(49.524.173.919)</b>		<b>849.180.154.031</b>	<b>(53.685.764.138)</b>

(i) Tổng Công ty đã sử dụng giá trị phần vốn góp tại một số công ty liên kết này làm tài sản thế chấp cho khoản vay trái phiếu doanh nghiệp (Thuyết minh số 22).

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

#### 14.3 Đầu tư vào các đơn vị khác

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số cuối năm			Số đầu năm		
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty Cổ phần DIC số 4	Xây lắp	Đang hoạt động	14,55	7.369.504.500	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại DIC	Thương mại	Đang hoạt động	10,09	32.162.124.096	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Xi măng FICO Tây Ninh	Sản xuất	Đang hoạt động	10	68.000.000.000	-	10	68.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tài chính Sông Đà	Tài chính	Đang hoạt động	4,8	24.000.000.000	-	4,8	24.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển xây dựng Thanh Bình	Xây lắp	Đang hoạt động	9,02	1.240.000.000	(783.914.553)	9,02	1.240.000.000	-
Công ty Cổ phần Bọc ống dầu khí Việt Nam	Sản xuất	Đang hoạt động	-	-	-	0,23	459.780.000	-
Công ty Cổ phần Sông Đà Hà Nội	Xây lắp	Đang hoạt động	15	6.000.000.000	-	15	6.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Cao su Phú Riềng Kratie	Sản xuất	Đang hoạt động	5	20.000.000.000	-	5	20.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Sông Đà 25	Xây lắp	Đang hoạt động	-	-	-	9,86	4.038.063.420	(3.695.423.420)
Công ty Trách nhiệm hữu hạn J&D Đại An(i)	Bất động sản	Đang hoạt động	5	8.469.000.000	(6.124.754)	5	8.469.000.000	(4.382.481)
Công ty Trách nhiệm hữu hạn Taekwang – DIC(i)	Bất động sản	Đang hoạt động	10	38.025.000.000	-	10	38.025.000.000	-
Ủy thác đầu tư - Mã DC2	Xây lắp	Đang hoạt động	8,4	3.706.500.000	(2.732.220.000)	8,40	3.706.500.000	(3.049.920.000)
Ủy thác đầu tư - Mã DIC	Thương mại	Đang hoạt động	6,44	11.733.600.000	(3.430.169.400)	4,87	8.050.000.000	(1.002.960.000)
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>220.705.728.596</b>	<b>(6.952.428.707)</b>		<b>181.988.343.420</b>	<b>(7.752.685.901)</b>

(i) Tổng Công ty đã sử dụng giá trị phần vốn góp tại một số công ty liên kết này làm tài sản thế chấp cho khoản vay trái phiếu doanh nghiệp (Thuyết minh số 22).



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

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

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

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

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

**15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	5.678.994.683	8.803.511.394
Công cụ dụng cụ	311.348.856	159.755.760
Chi phí thuê văn phòng	204.587.628	204.587.628
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	601.099.269	70.363.496
	<u>6.796.030.436</u>	<u>9.238.218.278</u>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí thuê văn phòng	6.240.226.987	6.471.049.067
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.036.257.423</b>	<b>15.709.267.345</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 31</i> )	10.592.448.799	19.313.770.858
Bên khác		
Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Kỹ nghệ Toàn Tâm	8.814.375.000	28.154.200.000
Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Xuân Vy	7.598.356.771	5.388.057.427
Khác	24.034.521.429	26.350.939.778
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>51.039.701.999</u></b>	<b><u>79.206.968.063</u></b>

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

Đây là khoản người mua trả trước tiền mua căn hộ, đất và biệt thự của Tổng Công ty.

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp ( <i>Thuyết minh số 30.2</i> )	3.797.206.466	7.297.022.931	8.905.613.594	2.188.615.803
Thuế thu nhập cá nhân	51.165.196	1.387.440.623	1.380.387.029	58.218.790
Thuế GTGT	334.366.740	-	-	334.366.740
Thuế đất và tiền thuê đất	-	91.980.000	91.980.000	-
Thuế môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.182.738.402</u></b>	<b><u>8.779.443.554</u></b>	<b><u>10.380.980.623</u></b>	<b><u>2.581.201.333</u></b>

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi trái phiếu phải trả	53.294.520.548	76.250.000.000
Lãi vay phải trả	1.167.023.308	9.372.866.454
Khác	13.093.575.233	998.784.001
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>67.555.119.089</u></b>	<b><u>86.621.650.455</u></b>

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

**20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước	3.374.235.992	3.374.235.992
Dài hạn		
Doanh thu nhận trước	141.436.695.316	144.810.931.308
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>144.810.931.308</b>	<b>148.185.167.300</b>

**21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải trả chi phí đền bù giải tỏa	68.503.861.216	119.070.189.201
Phải trả về cổ phần hóa	34.322.722.979	34.322.722.979
Lệ phí trước bạ và phí bảo trì chung cư	25.880.017.386	25.709.262.748
Phải trả góp vốn hợp tác kinh doanh	22.397.984.922	2.754.990.488
Cổ tức phải trả	572.335.205	74.309.873.205
Khác	12.473.015.952	16.500.840.543
	<u>164.149.937.660</u>	<u>272.667.879.164</u>
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược	469.393.801	817.302.076
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>164.619.331.461</b>	<b>273.485.181.240</b>
Trong đó:		
Phải trả cho các bên khác	149.309.796.539	196.175.350.676
Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	15.309.534.922	77.309.830.564

**22. VAY**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn		
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22.1)	231.512.635.281	239.464.000.000
Vay cá nhân	100.000.000	100.000.000
	<u>231.612.635.281</u>	<u>239.564.000.000</u>
Vay dài hạn		
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 22.2)	989.167.138.546	985.957.401.818
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	80.509.883.450	170.961.594.043
	<u>1.069.677.021.996</u>	<u>1.156.918.995.861</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.301.289.657.277</b>	<b>1.396.482.995.861</b>

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

B09-DN

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

### 22. VAY (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	14.896.542.941	Nợ gốc được trả từ ngày 3 tháng 3 năm 2016 đến ngày 17 tháng 11 năm 2016 Lãi vay được trả vào ngày 23 hàng tháng	9-10	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 079614, và tài sản trên đất tại phường 5, Thành phố Vũng Tàu Văn phòng làm việc Công ty tại 265 đường Lê Hồng Phong Phường 8, Thành phố Vũng Tàu
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Đồng Nai	192.586.092.340	Nợ gốc được trả từ ngày 31 tháng 3 năm 2016 đến ngày 30 tháng 9 năm 2016 Lãi vay được trả vào ngày cuối mỗi quý	10	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các lô đất tại khu du lịch sinh thái Đại Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Vũng Tàu	104.539.883.450	Thời gian ân hạn gốc: 06 tháng kể từ ngày Bên vay nhận tiền vay lần đầu tiên, tức ngày 21 tháng 6 năm 2013 Nợ gốc được trả từ ngày 21 tháng 3 năm 2016 đến ngày 21 tháng 6 năm 2016 Thời gian trả lãi: hàng quý, kể từ ngày bên vay nhận tiền vay lần đầu	10,6	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 079616, Phường 5, Thành phố Vũng Tàu.
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>312.022.518.731</u></b>			
Trong đó				
Vay dài hạn đến hạn trả	231.512.635.281			
Vay dài hạn	80.509.883.450			

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

## 22. VAY (tiếp theo)

### 22.2 Trái phiếu phát hành

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

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

- Quyền sử dụng đất của các dự án: Dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước, dự án Khu dân cư phường 4 Hậu Giang, dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên; Dự án tổ hợp Khách sạn, văn phòng - Phoenix (Giai đoạn 1); Dự án căn hộ cao cấp DIC - Phoenix (Giai đoạn 2) và Dự án GateWay thuộc cơ sở hạ tầng Trung tâm Chí Linh, Thành phố Vũng Tàu.
- Phần vốn góp vào Công ty Cổ phần Vina Đại Phước, Công ty TNHH J&D Đại An, Công ty TNHH Teakwang – DIC, Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thiên Lâm.

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

B09-DN

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

### 23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
VND						
<b>Năm trước</b>						
Số đầu năm (Đã trình bày trước đây)	1.429.955.870.000	744.048.581.707	75.286.816.176	75.286.816.177	150.603.905.893	2.475.181.989.953
Ảnh hưởng của việc trình bày lại (Thuyết minh số 33)	-	-	-	-	5.183.663.063	5.183.663.063
Số đầu năm (đã điều chỉnh lại)	1.429.955.870.000	744.048.581.707	75.286.816.176	75.286.816.177	155.787.568.956	2.480.365.653.016
Thường cổ phiếu và chia cổ tức bằng cổ phiếu	357.480.330.000	(357.480.330.000)	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	49.579.751.735	49.579.751.735
Trích lập quỹ	-	-	2.073.772.463	2.073.772.463	(10.827.544.926)	(6.680.000.000)
Số cuối năm	1.787.436.200.000	386.568.251.707	77.360.588.639	77.360.588.640	194.539.775.765	2.523.265.404.751
<b>Năm nay</b>						
Số đầu năm (Đã trình bày trước đây)	1.787.436.200.000	386.568.251.707	77.360.588.639	77.360.588.640	184.773.236.712	2.513.498.865.698
Ảnh hưởng của việc trình bày lại (Thuyết minh số 33)	-	-	77.360.588.640	(77.360.588.640)	9.766.539.053	9.766.539.053
Số đầu năm (đã điều chỉnh lại)	1.787.436.200.000	386.568.251.707	154.721.177.279	-	194.539.775.765	2.523.265.404.751
Phát hành cổ phiếu tăng vốn	199.000.000.000	10.070.000.000	-	-	-	209.070.000.000
Phát hành cổ phiếu thường	158.901.730.000	(158.901.730.000)	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	17.305.733.737	17.305.733.737
Trích lập quỹ	-	-	4.499.687.574	-	(11.179.687.574)	(6.680.000.000)
Số cuối năm	2.145.337.930.000	237.736.521.707	159.220.864.853	-	200.665.821.928	2.742.961.138.488

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

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU**(tiếp theo)

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

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

**23.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Vốn đầu năm	1.787.436.200.000	1.429.955.870.000
Tăng trong năm(*)	357.901.730.000	357.480.330.000
Vốn cuối năm	<u>2.145.337.930.000</u>	<u>1.787.436.200.000</u>

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

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

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

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**23.4 Cổ phiếu**

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

**24. DOANH THU**

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>231.097.017.916</b>	<b>286.985.371.131</b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Doanh thu bán hàng hóa bất động sản</i>	182.425.765.204	138.449.902.669
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	8.975.828.643	6.521.696.362
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	37.575.272.727	141.896.722.850
<i>Doanh thu khác</i>	2.120.151.342	117.049.250
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Hàng bán bị trả lại	(36.771.761.184)	(8.143.234.922)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>194.325.256.732</b>	<b>278.842.136.209</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu thuần bán hàng hóa bất động sản</i>	145.654.004.020	130.306.667.747
<i>Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ</i>	8.975.828.643	6.521.696.362
<i>Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng</i>	37.575.272.727	141.896.722.850
<i>Doanh thu thuần khác</i>	2.120.151.342	117.049.250



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

**24. DOANH THU (tiếp theo)**

**24.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước (Đã trình bày lại – Thuyết minh số 33)
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	29.903.103.895	15.422.701.799
Cổ tức, lợi nhuận được chia	10.674.486.380	6.758.840.300
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	6.459.239.342	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	21.282.824.247	5.875.482.038
Khác	177.894.045	2.095.755.533
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>68.497.547.909</u></b>	<b><u>30.152.779.670</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hàng hóa bất động sản đã bán	98.303.765.718	74.138.963.051
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	7.612.106.508	5.732.296.299
Giá vốn hợp đồng xây dựng	32.918.318.301	140.491.764.586
Giá vốn khác	2.121.969.524	117.049.250
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>140.956.160.051</u></b>	<b><u>220.480.073.186</u></b>

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	805.400.470	1.923.999.837
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	175.220.326	53.229.991
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(4.337.560.266)	(7.045.181.328)
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư	8.795.941.186	-
Khác	150.428.024	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.589.429.740</u></b>	<b><u>(5.067.951.500)</u></b>

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí môi giới	3.828.891.754	1.192.893.632
Khác	3.128.265.989	89.527.273
	<u>6.957.157.743</u>	<u>1.282.420.905</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí lương và các khoản trích theo lương	20.620.749.637	19.823.368.730
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	18.673.270.807	-
Khác	26.658.490.407	13.286.678.024
	<u>65.952.510.851</u>	<u>33.110.046.754</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>72.909.668.594</u></b>	<b><u>34.392.467.659</u></b>

**28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>5.962.951.478</b>	<b>4.275.148.604</b>
Thu tiền phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	1.961.477.612	3.374.872.222
Thu nhập do chi hộ	3.796.168.382	868.419.698
Lãi thanh lý tài sản cố định	121.617.750	-
Khác	83.687.734	31.856.684
<b>Chi phí khác</b>	<b>21.254.657.962</b>	<b>1.851.566.971</b>
Phạt chậm nộp thuế	15.106.257.646	-
Chi phí chi hộ	3.788.240.600	909.778.483
Thanh lý hợp đồng liên doanh	2.002.462.692	-
Khác	357.697.024	941.788.488
<b>(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN</b>	<b><u>(15.291.706.484)</u></b>	<b><u>2.423.581.633</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	830.062.198	644.689.399
Chi phí nhân công	39.082.115.235	36.546.023.170
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định (Thuyết minh số 11, 12 và 13)	9.255.719.160	1.856.177.683
Chi phí dịch vụ mua ngoài	339.501.777.439	360.080.811.900
Chi phí khác	38.270.864.395	40.997.843.297
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>426.940.538.427</u></b>	<b><u>440.125.545.449</u></b>

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

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

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

**30.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Năm trước	
	(Đã trình bày lại –	
	Năm nay	Thuyết minh số 33)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	7.297.022.931	10.741.550.384
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	3.473.083.104	1.292.606.048
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.770.106.035</b>	<b>12.034.156.432</b>

**30.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Tổng 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 kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Tổng Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận thuần trước thuế và thu nhập chịu thuế tính thuế.

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>28.075.839.772</b>	<b>61.613.908.167</b>
<i>Các điều chỉnh:</i>		
Thu nhập không chịu thuế	(10.674.486.380)	(8.237.840.300)
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	(21.282.824.247)	(5.875.482.038)
Dự phòng phải thu khó đòi	18.673.270.807	-
Chi phí không được trừ	18.376.486.096	1.324.643.191
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính</b>	<b>33.168.286.048</b>	<b>48.825.229.020</b>
<b>Thuế TNDN phải trả ước tính</b>	<b>7.297.022.931</b>	<b>10.741.550.384</b>
Thuế TNDN phải trả đầu năm	3.797.206.466	87.189.135.011
Thuế TNDN cần trừ trong năm	-	(83.607.745.114)
Thuế TNDN đã trả trong năm	(8.905.613.594)	(10.525.733.815)
<b>Thuế TNDN phải trả cuối năm</b>	<b>2.188.615.803</b>	<b>3.797.206.466</b>

**30.3 Thuế thu nhập hoãn lại**

Tổng Công ty đã ghi nhận một số thuế thu nhập hoãn lại phải trả và chi phí thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	VND			
	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	Số đầu năm		Năm trước	
	(Đã trình bày lại –		(Đã trình bày lại –	
	Số cuối năm	Thuyết minh số 33)	Năm nay	Thuyết minh số 33)
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	15.870.325.215	12.397.242.111	3.473.083.104	1.292.606.048

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

B09-DN

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Tổng 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 Phát triển Xây dựng (DIC) Số 1	Công ty con	Chi phí xây dựng	87.400.912.330	28.448.201.655
		Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	201.425.696	132.128.071
Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại DIC	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	225.500.000	5.839.363.522
		Chi phí hội họp	5.064.257.530	132.128.071
		Lãi cho vay	-	97.837.815
		Cổ tức	2.323.609.700	2.323.611.900
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC	Công ty con	Chi phí vật liệu	1.002.197.283	9.644.821.306
		Cho vay	-	2.800.000.000
		Lãi cho vay	866.857.716	525.600.749
		Cung cấp dịch vụ	58.473.236	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Khoáng sản Miền Trung	Công ty con	Lãi cho vay	569.019.098	597.302.078
Công ty Cổ phần Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	2.955.685.578	2.074.770.272
		Hoa hồng bán hàng	6.996.897.059	-
		Nhận góp vốn	5.757.314.498	-
		Chi hộ	61.840.909	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát Triển Xây dựng (DIC) Số 2	Công ty liên kết	Cho vay	-	4.436.447.000
		Lãi cho vay	362.355.213	13.256.944
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	123.029.865	-
		Chi phí xây dựng	44.308.930.013	26.409.242.665

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

B09-DN

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Tổng Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông DIC Miền Đông	Công ty con	Cho vay	9.054.507.014	-
		Lãi cho vay	180.283.408	597.302.078
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây Dựng Du Lịch Thể Thao Vũng Tàu	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	2.994.288	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây Dựng Bê tông	Công ty liên kết	Thuê đất	784.663.505	-
		Cổ tức	1.889.991.000	1.889.991.000
		Cung cấp dịch vụ	13.837.800	750.635.602
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	5.415.239.937	550.279.112
		Cho vay	29.000.000.000	3.000.000.000
		Lãi cho vay	20.763.889	14.083.333
Công ty Cổ phần Gạch men Anh Em DIC	Công ty liên kết	Lãi cho vay	1.267.361.110	1.368.750.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng ATA	Bên liên quan	Lãi cho vay	8.189.444.154	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây Dựng Thanh Bình	Bên liên quan	Lãi cho vay	80.440.249	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An	Công ty liên kết	Cổ tức	899.100.000	-
Công ty TNHH Xi măng FICO Bình Dương	Công ty liên kết	Cổ tức	579.683.680	-
Công ty Cổ phần Vina Đại Phước	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	1.665.942.021	-

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

B09-DN

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư 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</i> <i>Số đầu năm</i>
<b>Phải thu khách hàng</b>				
<i>Ngắn hạn</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 1	Công ty con	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	1.851.762	12.238.605
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	15.000.480	15.221.580
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	181.352.524	46.019.672
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	4.494.336.032	543.905.701
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thiên Lâm	Công ty liên kết	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	78.799.961.130	74.982.389.743
Công ty Cổ phần Vina Đại Phước	Công ty liên kết	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	239.756.372.673	261.213.682.445
Công ty Cổ phần Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	14.025.000	-
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	2.675.640	-
Công ty Trách nhiệm Hữu hạn J&D Đại An	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	93.082.175	-
Công ty Cổ phần DIC số 4	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	303.600.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Thanh Bình	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	6.125.160	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Du Lịch Thể Thao Vũng Tàu	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	2.994.288	2.502.500
			<u>323.671.376.864</u>	<u>336.815.960.246</u>

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

B09-DN

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>VND</i> <i>Số đầu năm</i>
<b><i>Phải thu khách hàng</i></b> (tiếp theo)				
<i>Dài hạn</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thiên Lâm	Công ty liên kết	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	118.199.941.694	112.473.584.614
Ông Nguyễn Văn Bình	Bên liên quan	Chuyển nhượng cổ phiếu	20.369.021.195	20.369.021.195
Ông Nguyễn Vũ Tuấn	Bên liên quan	Chuyển nhượng cổ phiếu	20.369.016.499	20.369.016.499
Ông Lê Văn Hường	Bên liên quan	Chuyển nhượng cổ phiếu	8.318.000.000	8.318.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Chuyển nhượng dự án	-	31.350.000.000
			<u>167.255.979.388</u>	<u>192.879.622.308</u>
			<b><u>490.927.356.252</u></b>	<b><u>529.695.582.554</u></b>
<b><i>Trả trước cho người bán</i></b>				
Công ty Cổ phần Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Trả trước thực hiện dự án	1.280.121.672	546.111.000
Công ty Cổ phần DIC Số 4	Bên liên quan	Trả trước thực hiện dự án	162.959.415	-
			<u>1.443.081.087</u>	<u>546.111.000</u>

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

B09-DN

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>VND</i> <i>Số đầu năm</i>
<b>Phải thu về cho vay</b>				
<i>Ngắn hạn</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Cho vay	4.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông DIC Miền Đông	Công ty con	Cho vay	1.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Thanh Bình	Bên liên quan	Cho vay	-	1.793.293.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng khoáng sản Miền Trung	Công ty con	Cho vay	-	1.600.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) Số 2	Công ty liên kết	Cho vay	-	500.000.000
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC	Công ty con	Cho vay	-	2.800.000.000
			<u>5.000.000.000</u>	<u>6.693.293.000</u>
<i>Dài hạn</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng ATA	Bên liên quan	Cho vay	48.698.803.794	48.698.803.794
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) Số 2	Công ty liên kết	Cho vay	3.042.447.000	3.936.447.000
Công ty Cổ phần Gạch men Anh Em DIC	Công ty liên kết	Cho vay	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông DIC Miền Đông	Công ty con	Cho vay	8.054.507.014	131.014.760
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Thanh Bình	Bên liên quan	Cho vay	399.494.988	-
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC	Công ty con	Cho vay	5.961.023.149	4.320.006.149
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng khoáng sản Miền Trung	Công ty con	Cho vay	4.205.000.000	3.205.000.000
			<u>80.361.275.945</u>	<u>70.291.271.703</u>
			<b><u>85.361.275.945</u></b>	<b><u>76.984.564.703</u></b>



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

B09-DN

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>VND</i>				
<b>Phải thu khác</b>				
<i>Ngắn hạn</i>				
Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại DIC	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	-	7.476.196.789
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nam	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	2.076.580	2.076.580
Công ty Cổ phần Sông Đà DIC	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	-	16.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Du Lịch Thể Thao Vũng Tàu	Công ty liên kết	Phải thu khác	616.445.386	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An	Công ty liên kết	Phải thu khác	289.962.972	289.962.972
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2	Công ty liên kết	Lãi vay	375.612.157	13.256.944
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Lãi vay	122.435.398	101.671.509
Công ty Cổ phần Gạch men Anh Em DIC	Công ty liên kết	Lãi vay	5.563.706.114	4.296.345.004
Công ty Cổ phần Cấu kiện bê tông DIC Miền Đông	Công ty con	Lãi vay	180.283.408	-
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC	Công ty con	Lãi vay	3.537.837.733	2.732.595.643
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Khoáng sản miền Trung	Công ty con	Lãi vay	2.086.653.462	1.517.634.364
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng ATA	Bên liên quan	Lãi vay	28.785.962.513	20.596.518.359
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Thanh Bình	Bên liên quan	Lãi vay	53.241.972	61.269.775
			<u>41.614.217.695</u>	<u>37.104.027.939</u>
<i>Dài hạn</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng ATA	Bên liên quan	Hợp đồng hợp tác kinh doanh	84.318.359.768	80.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại DIC	Bên liên quan	Hợp đồng hợp tác kinh doanh	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Thanh Bình	Bên liên quan	Hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	10.384.087.514
			<u>87.318.359.768</u>	<u>93.384.087.514</u>
			<b><u>128.932.577.463</u></b>	<b><u>130.488.115.453</u></b>

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

B09-DN

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>VND Số đầu năm</i>
<b><i>Phải trả người bán ngắn hạn</i></b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) Số 1	Công ty con	Chi phí xây dựng	(3.550.764.071)	(5.666.184.057)
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC	Công ty con	Mua nguyên vật liệu	(532.305.322)	(3.391.865.471)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) Số 2	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	(2.942.446.161)	(3.474.837.237)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Du lịch Thể thao Vũng Tàu	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	-	(220.000.000)
Công Ty Cổ phần Du Lịch Và Thương Mại DIC	Công ty con	Dịch vụ cung cấp	(31.421.209)	-
Công ty Cổ phần DIC Số 4	Bên liên quan	Thu hộ	-	(180.748.383)
Công ty Cổ phần Sông Đà DIC	Công ty con	Mua công cụ và thiết bị	(772.311.998)	(1.125.209.371)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Thanh Bình	Bên liên quan	Chi phí xây dựng	(471.672.613)	(5.254.926.339)
Công ty Cổ phần Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Hoa hồng bán hàng	(2.291.527.425)	-
			<b>(10.592.448.799)</b>	<b>(19.313.770.858)</b>

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

B09-DN

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kết toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>VND Số đầu năm</i>
<b>Phải trả khác</b>				
<i>Ngắn hạn</i>				
Công ty Cổ phần Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Góp vốn	(7.111.697.483)	(1.354.382.985)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Thanh Bình Bộ Xây Dựng	Bên liên quan Chủ sở hữu	Góp vốn Cổ tức phải trả	(8.197.837.439) -	- (73.737.538.000)
Công ty Cổ phần DIC Số 4	Bên liên quan	Góp vốn	-	(1.000.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) Số 2	Công ty liên kết	Góp vốn	-	(400.607.503)
			<u>(15.309.534.922)</u>	<u>(76.492.528.488)</u>
<i>Dài hạn</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	Công ty liên kết	Ký quỹ	-	(817.302.076)
			<u>(15.309.534.922)</u>	<u>(77.309.830.564)</u>

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

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

*Các giao dịch với các bên liên quan khác*

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	3.465.731.894	4.378.561.760

**32. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

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

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

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

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

*Điều chỉnh lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện phát sinh từ công nợ phải thu có gốc ngoại tệ:*

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

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

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

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

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

VND

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 theo báo cáo năm trước	150.603.905.893
Điều chỉnh lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	4.892.526.011
Điều chỉnh thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	291.137.052
<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối sau điều chỉnh tại ngày 31 tháng 12 năm 2013</b>	<b>155.787.568.956</b>

Ngày 31 tháng 12 năm 2014

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 theo báo cáo năm trước	184.773.236.712
Điều chỉnh lợi nhuận chưa phân phối liên quan đến lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	4.892.526.011
Điều chỉnh lợi nhuận chưa phân phối liên quan đến chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	291.137.052
Điều chỉnh lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	5.875.482.038
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(1.292.606.048)
<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối sau điều chỉnh tại ngày 31 tháng 12 năm 2014</b>	<b>194.539.775.765</b>

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

VND

	Số liệu được trình bày trước đây	Ảnh hưởng của điều chỉnh hồi tố	Số liệu sau điều chỉnh
--	----------------------------------	---------------------------------	------------------------

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2014**

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả	11.395.773.115	1.001.468.996	12.397.242.111
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	184.773.236.712	9.766.539.053	194.539.775.765
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	679.910.588.798	8.191.456.064	688.102.044.862
Phải thu dài hạn của khách hàng	-	2.576.551.985	2.576.551.985

VND

	Số liệu được trình bày trước đây	Ảnh hưởng của điều chỉnh hồi tố	Số liệu sau điều chỉnh
--	----------------------------------	---------------------------------	------------------------

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2014**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	(1.292.606.048)	(1.292.606.048)
Doanh thu tài chính	25.765.302.076	5.875.482.038	31.640.784.114

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

**34. PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG**

Một số dữ liệu tương ứng trong báo cáo tài chính 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:

	<i>Số đầu năm (đã được trình bày trước đây)</i>	<i>Ảnh hưởng của phân loại lại</i>	<i>VND Số đầu năm (được trình bày lại)</i>
<b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG</b>			
Chứng khoán kinh doanh	-	29.857.641.449	29.857.641.449
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	-	(10.222.896.249)	(10.222.896.249)
Phải thu khách hàng ngắn hạn	688.102.044.862	(190.303.070.323)	497.798.974.539
Các khoản cho vay ngắn hạn	-	6.693.293.000	6.693.293.000
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	154.323.093.651	(56.804.498.553)	97.518.595.098
Hàng tồn kho	2.050.231.835.107	(126.880.373.221)	1.923.351.461.886
Chi phí trả trước ngắn hạn	8.847.640.438	390.577.840	9.238.218.278
Tài sản ngắn hạn khác	20.180.066.150	(20.180.066.150)	-
Phải thu dài hạn của khách hàng	2.576.551.985	141.247.032.629	143.823.584.614
Phải thu về cho vay dài hạn	-	70.291.271.703	70.291.271.703
Các khoản phải thu dài hạn khác	-	142.440.125.208	142.440.125.208
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	942.564.241.545	(93.384.087.514)	849.180.154.031
Đầu tư dài hạn khác	213.845.984.869	(31.857.641.449)	181.988.343.420
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(142.674.869.595)	10.222.896.249	(132.451.973.346)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	2.000.000.000	2.000.000.000
Chi phí trả trước dài hạn	20.904.225.089	(14.433.176.022)	6.471.049.067
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	3.374.235.992	3.374.235.992
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	-	144.810.931.308	144.810.931.308
Doanh thu chưa thực hiện	148.185.167.300	(148.185.167.300)	-
Vay và nợ dài hạn	1.170.961.594.043	(14.042.598.182)	1.156.918.995.861
Quỹ đầu tư phát triển	77.360.588.639	77.360.588.640	154.721.177.279
Quỹ dự phòng tài chính	77.360.588.640	(77.360.588.640)	-
Nguyên giá bất động sản đầu tư	-	144.455.832.878	144.455.832.878
Giá trị hao mòn lũy kế bất động sản đầu tư	-	(17.575.459.657)	(17.575.459.657)
	<i>Năm trước (đã được trình bày trước đây)</i>	<i>Ảnh hưởng của phân loại lại</i>	<i>Năm trước (được trình bày lại)</i>

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

Doanh thu hoạt động tài chính	31.640.784.114	(1.488.004.444)	30.152.779.670
Thu nhập khác	2.787.144.160	1.488.004.444	4.275.148.604


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

**35. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nợ khó đòi đã xử lý	981.372.571	981.372.571
Ngoại tệ - USD	985.93	988.61

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

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

  
\_\_\_\_\_  
Người lập  
Lê Thành Hưng

  
\_\_\_\_\_  
Kế toán trưởng  
Nguyễn Quang Tín



  
\_\_\_\_\_  
Tổng Giám đốc  
Trần Minh Phú

Ngày 30 tháng 3 năm 2016