

**Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội**

1. Tên công ty: Tổng công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam
2. Mã chứng khoán: **CTX**
3. Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 36 - Tòa nhà Keangnam Landmark 72, Đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
4. Điện thoại : (04) 6281.2000 Fax: (04) 3782.0176
5. Người thực hiện công bố thông tin:

Ông: Trần Anh Hải**Chức vụ: Kế toán trưởng**

6. Nội dung thông tin công bố:

Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2015 của Tổng công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam được lập ngày 30/03/2016 bao gồm: BCĐKT, BCKQKD, BCLCTT theo phương pháp gián tiếp, TMBCTC.

7. Địa chỉ website đăng tải toàn bộ BCTC: <http://www.ctx.vn>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước Pháp luật về nội dung thông tin công bố.

NGƯỜI THỰC HIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN

(*) Tài liệu đính kèm:

- BCTC riêng, hợp nhất năm 2015;

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban TGD, HDQT, BKS;
- Lưu KH-TC, VT.

**KẾ TOÁN TRƯỞNG
TRẦN ANH HẢI**

**Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và
Thương mại Việt Nam**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2015

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam ("Tổng Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

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

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty 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 và các công ty con có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con, 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 Tổng Công ty cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tổng Công ty và các công ty con 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 Tổng Công ty cam kết đã tuân thủ những yêu cầu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

T.U.Q TỔNG GIÁM ĐỐC



Ngày 30 tháng 3 năm 2016

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THÔNG TIN CHUNG

TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam (“Tổng Công ty”) là một công ty được hình thành thông qua quá trình cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước là Công ty Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam theo Quyết định số 655/QĐ-BXD được ban hành bởi Bộ Xây dựng ngày 13 tháng 4 năm 2007. Tổng Công ty nay là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103017485 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 25 tháng 5 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 8 được cấp ngày 15 tháng 3 năm 2016.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Tổng Công ty là:

- ▶ Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, công trình ngầm, công trình ngoài biển, bưu điện, công trình văn hóa, thể thao, bến cảng; xây dựng công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, công trình cấp thoát nước và môi trường, công trình đường dây và trạm biến thế điện;
- ▶ Kinh doanh bất động sản;
- ▶ Đầu tư, kinh doanh phát triển nhà, phát triển và kinh doanh cơ sở hạ tầng, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, cho thuê văn phòng và nhà ở;
- ▶ Tư vấn xây dựng và tư vấn mua sắm vật tư, thiết bị xây dựng; tư vấn giám sát thi công và tư vấn quản lý dự án; và
- ▶ Các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

Tổng Công ty có trụ sở chính tại tầng 36, tòa nhà Keangnam Landmark 72, đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội và các chi nhánh sau:

<i>Tên chi nhánh</i>	<i>Địa chỉ</i>
1. Chi nhánh Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam tại Hải Dương	Số 42, phố Lê Chân, phường Phạm Ngũ Lão, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương
2. Chi nhánh Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam tại Đà Nẵng	Lô 103, đường 30/4, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
3. Trung tâm Kinh doanh Thương mại – Dịch vụ Constrexim TS – Chi nhánh Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam	Số 39, phố Nguyễn Đình Chiểu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phan Minh Tuấn	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Hưng	Thành viên	
Ông Lý Quốc Hùng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 2 tháng 2 năm 2016
Ông Trần Khanh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 2 tháng 2 năm 2016
Bà Chu Thị Hồng Hạnh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 2 tháng 2 năm 2016
Ông Nguyễn Quốc Huy	Thành viên	Từ nhiệm ngày 28 tháng 12 năm 2015
Ông Đinh Trần Quân	Thành viên	Từ nhiệm ngày 28 tháng 12 năm 2015
Ông Vũ Hoàng Long	Thành viên	Từ nhiệm ngày 28 tháng 12 năm 2015

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Lý Văn Khả	Trưởng Ban kiểm soát	
Ông Trần Anh Tú	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 2 tháng 2 năm 2016
Ông Nguyễn Toàn Thắng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 2 tháng 2 năm 2016
Ông Nguyễn Tiến Long	Thành viên	Từ nhiệm ngày 2 tháng 2 năm 2016
Ông Trần Anh Hải	Thành viên	Từ nhiệm ngày 2 tháng 2 năm 2016

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Hưng	Tổng Giám đốc	Từ nhiệm ngày 4 tháng 3 năm 2016
Ông Phan Minh Tuấn	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 4 tháng 3 năm 2016
Ông Nguyễn Hưng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 4 tháng 3 năm 2016
Ông Lý Quốc Hùng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 22 tháng 12 năm 2015
Ông Đỗ Quốc Việt	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 1 năm 2016
Ông Đinh Trần Quân	Phó Tổng Giám đốc	Từ nhiệm ngày 22 tháng 12 năm 2015
Ông Đỗ Quang Thuận	Phó Tổng Giám đốc	Từ nhiệm ngày 18 tháng 1 năm 2016

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty từ ngày 1 tháng 1 năm 2015 đến ngày 4 tháng 3 năm 2016 là Ông Nguyễn Hưng, và từ ngày 5 tháng 3 năm 2016 đến ngày lập báo cáo này là Ông Phan Minh Tuấn, Tổng Giám đốc kiêm Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Ông Phan Minh Tuấn đã ủy quyền cho Ông Đỗ Quốc Việt ký báo cáo tài chính kèm theo, theo giấy ủy quyền số 10/UQ-CTX-BTGD ngày 30 tháng 3 năm 2016.

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 Xây dựng và Thương mại Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam ("Tổng Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

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

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty 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 và các công ty con có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con, 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 Tổng Công ty cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tổng Công ty và các công ty con 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 Tổng Công ty cam kết đã tuân thủ những yêu cầu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

T.U.Q TỔNG GIÁM ĐỐC



Ngày 30 tháng 3 năm 2016



Building a better
working world

Ernst & Young Vietnam Limited
8th Floor, CornerStone Building
16 Phan Chu Trinh Street
Hoan Kiem District
Hanoi, S.R. of Vietnam

Tel: + 84 4 3831 5100
Fax: + 84 4 3831 5090
ey.com

Số tham chiếu: 60997101/17684358/HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam ("Tổng Công ty") và các công ty con được lập ngày 30 tháng 3 năm 2016 và được trình bày từ trang 6 đến trang 64, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

HOIT
CI
ACH
RNS
VII
TÀI
NKI



Building a better
working world


Vấn đề cần nhấn mạnh

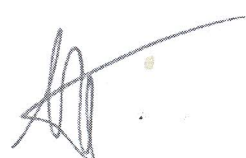
Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 13 của báo cáo tài chính hợp nhất, trong đó trình bày việc Tổng Công ty đã ghi nhận chi phí đầu tư xây dựng tầng 1 của các tòa nhà CT3, CT4-5 và CT6 thuộc Dự án Khu Đô thị mới Yên Hòa là tài sản cố định hữu hình dựa theo Quyết định số 153/2006/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội ("UBND TP Hà Nội") ban hành ngày 31 tháng 8 năm 2006. Tuy nhiên, theo Công văn số 985/UB – NNĐC do UBND TP Hà Nội ban hành ngày 31 tháng 3 năm 2004, Tổng Công ty có trách nhiệm bàn giao tầng 1 của các tòa nhà cao tầng này cho Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội theo quy định. Tổng Công ty hiện đang làm việc với các cơ quan hữu quan để giải quyết các nội dung này.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam




Trần Phú Sơn
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0637-2013-004-1


Trịnh Xuân Hòa
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0754-2013-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2016

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.271.035.248.806	1.472.704.393.475
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	34.543.336.964	86.013.931.045
111	1. Tiền		15.489.968.452	74.830.460.931
112	2. Các khoản tương đương tiền		19.053.368.512	11.183.470.114
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5.1	2.455.336.251	4.749.161.251
121	1. Chứng khoán kinh doanh		11.472.693.051	13.721.132.363
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(9.017.356.800)	(8.971.971.112)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		618.228.956.662	772.803.366.159
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	462.863.663.757	639.684.290.074
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	151.659.893.138	129.960.962.851
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	11.854.361.269	11.854.361.269
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	117.379.383.271	116.998.893.551
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6,8	(125.528.344.773)	(125.695.141.586)
140	IV. Hàng tồn kho	10	563.802.894.122	568.900.953.834
141	1. Hàng tồn kho		563.836.461.122	568.934.520.834
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(33.567.000)	(33.567.000)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		52.004.724.807	40.236.981.186
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	171.982.378	1.205.730.445
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		49.570.185.999	36.719.484.136
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	12	2.262.556.430	2.311.766.605
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		868.190.112.866	711.806.843.459
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		4.593.800.000	3.459.000.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	4.593.800.000	3.459.000.000
220	II. Tài sản cố định		41.736.085.079	45.389.452.909
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	26.005.116.630	29.318.149.032
222	Nguyên giá		50.041.967.457	50.041.967.457
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(24.036.850.827)	(20.723.818.425)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	15.730.968.449	16.071.303.877
228	Nguyên giá		17.480.000.000	17.480.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.749.031.551)	(1.408.696.123)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	9.708.535.859	10.578.867.287
231	1. Nguyên giá		15.823.367.194	15.823.367.194
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(6.114.831.335)	(5.244.499.907)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		684.949.116.619	518.381.654.048
241	1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	16.1	356.834.304.768	278.231.355.964
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16.2	328.114.811.851	240.150.298.084
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	5.2	122.681.097.717	124.674.932.225
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	5.2.1	107.656.089.016	108.649.923.524
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	5.2.2	15.525.008.701	16.025.008.701
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính		(500.000.000)	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		4.521.477.592	9.322.936.990
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	4.521.477.592	9.322.936.990
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.139.225.361.672	2.184.511.236.934

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại
Việt Nam


B01-DN/HN

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.581.811.672.349	1.645.123.687.016
310	I. Nợ ngắn hạn		1.198.322.679.298	1.463.874.998.412
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	484.852.525.404	664.712.241.444
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	174.980.088.575	198.916.255.286
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	6.072.780.764	8.981.449.931
314	4. Phải trả người lao động		1.371.582.610	3.042.586.151
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	114.327.954.845	191.399.096.445
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	530.234.351	1.138.910.859
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	95.675.304.477	52.776.596.419
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	23	319.843.751.836	341.153.105.519
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		668.456.436	1.754.756.358
330	II. Nợ dài hạn		383.488.993.051	181.248.688.604
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	20.957.704.990	20.142.997.178
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	9.515.579.709	9.592.939.661
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23	353.015.708.352	151.512.751.765
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		557.413.689.323	539.387.549.918
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	557.413.689.323	539.387.549.918
411	1. Vốn cổ phần đã góp		263.538.000.000	263.538.000.000
411a	- Cổ phiếu cổ đông có quyền biểu quyết		263.538.000.000	263.538.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		145.449.726.225	145.449.726.225
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		19.002.003.506	19.002.003.506
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		4.796.179.807	4.796.179.807
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		110.723.706.237	92.658.837.396
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		92.658.837.396	64.023.781.862
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		18.064.868.841	28.635.055.534
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	24.4	13.904.073.548	13.942.802.984
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.139.225.361.672	2.184.511.236.934


Người lập
Hoàng Văn Hà


Kế toán trưởng
Trần Anh Hải

T.U.Q TỔNG GIÁM ĐỐC

Phó Tổng Giám đốc
Đỗ Quốc Việt

Ngày 30 tháng 3 năm 2016

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	329.116.130.951	377.924.565.942
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	329.116.130.951	377.924.565.942
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(296.934.359.274)	(318.336.878.420)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ		32.181.771.677	59.587.687.522
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.3	3.493.704.270	4.150.483.361
22	7. Chi phí tài chính	27	(13.261.830.366)	(30.339.662.240)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(10.918.178.107)	(24.142.455.674)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	5.2.1	218.771.810	323.960.971
25	9. Chi phí bán hàng		(8.363.636)	-
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(24.132.258.392)	(31.406.407.655)
30	11. (Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(1.508.204.637)	2.316.061.959
31	12. Thu nhập khác	29	26.140.937.929	36.576.197.288
32	13. Chi phí khác	29	(549.855.155)	(1.527.231.888)
40	14. Lợi nhuận khác	29	25.591.082.774	35.048.965.400
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		24.082.878.137	37.365.027.359
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.2	(6.056.738.732)	(8.959.238.782)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại		-	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		18.026.139.405	28.405.788.577
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	24.1	18.064.868.841	28.635.055.534
62	20. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát	24.4	(38.729.436)	(229.266.957)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	685	1.087
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	33	685	1.087

T.U.Q TỔNG GIÁM ĐỐC

Người lập
Hoàng Văn Hà

Kế toán trưởng
Trần Anh Hải



Phó Tổng Giám đốc
Đỗ Quốc Việt

Ngày 30 tháng 3 năm 2016

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		24.082.878.137	37.365.027.359
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình	13, 14, 15	4.203.363.829	4.307.338.267
03	Các khoản dự phòng		632.488.187	(2.993.284.232)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	(760.406.989)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(3.304.849.982)	(4.952.344.405)
06	Chi phí lãi vay	27	10.918.178.107	24.142.455.674
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		36.532.058.278	57.108.785.674
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		143.026.077.627	(77.517.239.142)
10	Tăng hàng tồn kho		(57.688.334.028)	(116.471.464.238)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(239.735.604.273)	38.828.604.736
12	Giảm chi phí trả trước		5.835.207.465	4.400.653.895
14	Tiền lãi vay đã trả		(25.803.171.199)	(48.663.471.038)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	31.2	(8.935.559.621)	(18.756.856.851)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.086.299.918)	(2.143.631.536)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(147.855.625.669)	(163.214.618.500)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(88.554.106.529)	(74.448.892.997)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		-	7.559.000.000
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		1.111.355.000	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		2.738.823.000	7.856.811.389
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.042.218.913	3.466.232.604
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(83.661.709.616)	(55.566.849.004)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		825.393.231.505	598.047.955.834
34	Tiền trả nợ gốc vay		(645.199.628.601)	(693.003.783.192)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(146.861.700)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng) vào hoạt động tài chính		180.046.741.204	(94.955.827.358)

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(51.470.594.081)	(313.737.294.862)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		86.013.931.045	399.752.481.358
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	(1.255.451)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	34.543.336.964	86.013.931.045

Người lập
Hoàng Văn Hà

Kế toán trưởng
Trần Anh Hải

T.U.Q TỔNG GIÁM ĐỐC



Phó Tổng Giám đốc
Đỗ Quốc Việt

Ngày 30 tháng 3 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam (“Tổng Công ty”) là một công ty được hình thành thông qua quá trình cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước là Công ty Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam theo Quyết định số 655/QĐ-BXD được ban hành bởi Bộ Xây dựng ngày 13 tháng 4 năm 2007. Tổng Công ty nay là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103017485 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 25 tháng 5 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 8 được cấp ngày 15 tháng 3 năm 2016.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Tổng Công ty là:

- ▶ Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, công trình ngầm, công trình ngoài biển, bưu điện, công trình văn hóa, thể thao, bến cảng; xây dựng công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, công trình cấp thoát nước và môi trường, công trình đường dây và trạm biến thế điện;
- ▶ Kinh doanh bất động sản;
- ▶ Đầu tư, kinh doanh phát triển nhà, phát triển và kinh doanh cơ sở hạ tầng, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, cho thuê văn phòng và nhà ở;
- ▶ Tư vấn xây dựng và tư vấn mua sắm vật tư, thiết bị xây dựng; tư vấn giám sát thi công và tư vấn quản lý dự án; và
- ▶ Các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh.

Do đặc thù hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh, phát triển bất động sản, và xây lắp nên chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Tổng Công ty và các công ty con có thể kéo dài hơn 12 tháng, tùy thuộc vào tính chất, phạm vi của các dự án bất động sản mà Tổng Công ty và các công ty con thực hiện.

Tổng Công ty có trụ sở chính tại phòng tại tầng 36, tòa nhà Keangnam Landmark 72, đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội và các chi nhánh sau:

<i>Tên chi nhánh</i>	<i>Địa chỉ</i>
1. Chi nhánh Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam tại Hải Dương	Số 42, phố Lê Chân, phường Phạm Ngũ Lão, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương
2. Chi nhánh Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam tại Đà Nẵng	Lô 103, đường 30/4, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
3. Trung tâm Kinh doanh Thương mại – Dịch vụ Constrexim TS – Chi nhánh Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Việt Nam	Số 39, phố Nguyễn Đình Chiểu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội

Số lượng nhân viên của Tổng Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 174 người (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 221 người).

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

1. THÔNG TIN TỔNG CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Tổng Công ty có các công ty con như trình bày dưới đây, trong đó, Công ty TNHH MTV Dự án du lịch Quảng Nam được thành lập trong năm 2015:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính trong năm</i>
1	Công ty Cổ phần CTX số 1	100	Tầng 36, tòa nhà Keangnam Landmark 72, đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội	▶ Thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp
2	Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản Constrexim	100	Tầng 2, Tòa nhà HH2 Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	▶ Cung cấp dịch vụ quản lý các tòa nhà chung cư, quản lý bất động sản đầu tư và cho thuê văn phòng
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Constrexim	81	Số 38 Trần Nhật Duật, phường Phước Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	100	Tầng 36, tòa nhà Keangnam Landmark 72, đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội	▶ Phát triển dự án đang quản lý và kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm	94	Số 38 Trần Nhật Duật, thành phố Nha Trang, phường Phước Hòa, tỉnh Khánh Hòa	▶ Phát triển dự án bất động sản
6	Công ty Cổ phần Ocean View Nha Trang	89	Số 38 Trần Nhật Duật, thành phố Nha Trang, phường Phước Hòa, tỉnh Khánh Hòa	▶ Phát triển dự án bất động sản
7	Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	98	Số 184A, Thủ Khoa Huân, phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	▶ Xây dựng công trình và phát triển dự án thủy điện
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina	100	Tầng 36, tòa nhà Keangnam Landmark 72, đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội	▶ Phát triển dự án khách sạn và trung tâm thương mại
9	Công ty TNHH MTV Dự án du lịch Quảng Nam	100	Phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam	▶ Phát triển dự án bất động sản

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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

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

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 hợp nhất được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 và báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ sau:

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

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

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 hợp nhất năm này như đã trình bày tại Thuyết minh số 36.

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

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

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

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bao gồm bất động sản mua để bán, bất động sản tự phát triển để bán và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các hợp đồng xây lắp.

Hàng hóa bất động sản để bán

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tổng Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho 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 thành của các bất động sản mua để bán bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Giá thành của các bất động sản tự phát triển để bán, bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng trả cho nhà thầu, chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các hợp đồng xây lắp

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các hợp đồng xây lắp bao gồm giá vốn nguyên vật liệu, nhân công, chi phí cho thầu phụ và các chi phí có liên quan khác của các công trình xây lắp chưa được chủ đầu tư nghiệm thu xác nhận khối lượng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất và các chi phí chung được phân bổ theo tiêu chí hợp lý.

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..) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Tổng Công ty và các công ty con dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tổng Công ty và các công ty con dự kiến khó có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

3.4 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 hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Tổng Công ty và các công ty con là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Tổng Công ty và các công ty con là bên cho thuê

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

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

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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là tài sản góp vốn của các cổ đông vào các công ty con của Tổng Công ty được ghi nhận là tài sản cố định vô hình với nguyên giá được xác định dựa trên thỏa thuận góp vốn giữa các cổ đông.

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Quyền sử dụng đất có thời hạn	47 năm
Nhà xưởng và vật kiến trúc	5 - 35 năm
Máy móc, thiết bị	2 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 7 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	5 năm

Quyền sử dụng đất lâu dài không được tính hao mòn.

3.8 Bất động sản đầu tư

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

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư 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.

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

Nhà cửa	25 năm
Tài sản khác	5 năm

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

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

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

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

3.9 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 và các công ty con. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản chi phí đi vay 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.

3.10 Chi phí trả trước

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

Các loại chi phí công cụ, dụng cụ, chi phí sửa chữa tài sản cố định không đủ tiêu chuẩn là tài sản cố định được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 3 đến 5 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Trong trường hợp giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu của bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, khoản chênh lệch này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm.

Mua tài sản

Tổng Công ty mua các công ty con sở hữu bất động sản hoặc các tài sản khác. Tại thời điểm mua, Tổng Công ty sẽ xác định liệu việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với bất động sản/tài sản được mua. Cụ thể hơn, Tổng Công ty sẽ cân nhắc mức độ các quy trình quan trọng được mua theo hướng dẫn trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 11 - Hợp nhất kinh doanh.

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

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được ghi nhận.

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

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 năm kế toán 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 hợp nhất.

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

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13 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 và các công ty con đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tổng Công ty và các công ty con từ được hơn 12 tháng cho đến cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm lên trong khoản trích trước này, ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động, sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

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

3.15 Các khoản dự phòng

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

Khi Tổng Công ty và các công ty con cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

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

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

3.16 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 và các công ty con 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 và các công ty con dự kiến giao dịch.
- ▶ giao dịch góp vốn hoặc nhận vốn góp được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Tổng Công ty và các công ty con mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư; và
- ▶ 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 và các công ty con thực hiện thanh toán

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

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty và các công ty con thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty và các công ty con 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.17 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm) 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 và các công ty con trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tổng Công ty và các công ty con 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 và các công ty con.

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 hợp nhất.

Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

Là quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ, được trích lập để bổ sung vốn điều lệ khi có Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

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

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu được ghi nhận khi phần lớn các rủi ro trọng yếu và các lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được bên bán đã chuyển giao cho bên mua, thông thường là trùng với thời điểm chuyển giao bất động sản, và khả năng thu hồi giá chuyển nhượng bất động sản được đảm bảo một cách hợp lý.

Nếu một giao dịch không đáp ứng được các điều kiện trên, các khoản thanh toán theo tiến độ nhận được từ khách hàng được ghi nhận vào khoản mục người mua trả tiền trước trên bảng cân đối kế toán hợp nhất đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo khối lượng công việc đã được khách hàng xác nhận.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng cổ phần, kinh doanh chứng khoán

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn chứng khoán. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

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 và các công ty con được xác lập.

Tiền cho thuê

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 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)

3.19 *Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng*

Giá vốn bất động sản mua để chuyển nhượng bao gồm toàn bộ các chi phí phát sinh trực tiếp đến việc mua bất động sản.

Giá vốn bất động sản tự xây dựng bao gồm toàn bộ các chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động phát triển đất và nhà và các chi phí khác có liên quan được phân bổ trên cơ sở hợp lý cho các hoạt động này bao gồm:

- ▶ Các chi phí về đất và phát triển đất;
- ▶ Các chi phí xây dựng và liên quan đến xây dựng và hoàn thiện bất động sản; và

Các chi phí khác có liên quan phát sinh trong quá trình hình thành bất động sản như các chi phí phát sinh từ hoạt động phát triển đất và công trình trên đất hiện tại và trong tương lai của dự án (như chi phí phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung, chi phí phát triển quỹ đất bắt buộc dành cho các mục đích công cộng, chi phí tư vấn, chi phí quản lý chung v.v.).

3.20 *Hợp đồng xây dựng*

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và hợp đồng xây dựng được thanh toán theo giá trị khối lượng đã thực hiện thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được khách hàng xác nhận trong năm thông qua các bảng tổng hợp khối lượng công việc 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.

3.21 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

Tổng Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Tổng Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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 năm kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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 hoặc 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 hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, 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 năm kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm kế toán 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.

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

Tổng Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Tổng Công ty và các công ty con 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 liên quan tới thuế thu nhập hoặc Tổng Công ty và các công ty con được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	1.768.825.579	2.153.265.701
Tiền gửi ngân hàng	13.721.142.873	72.677.195.230
Các khoản tương đương tiền (*)	19.053.368.512	11.183.470.114
TỔNG CỘNG	<u>34.543.336.964</u>	<u>86.013.931.045</u>

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là các khoản tiền gửi ngân hàng bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn dưới 3 tháng và được hưởng lãi suất 4%/năm.

Các thông tin bổ sung về lưu chuyển tiền tệ:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số tiền đi vay thực thu trong năm		
- tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	825.393.231.505	598.047.955.834
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
- tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(645.199.628.601)	(693.003.783.192)

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 Chứng khoán kinh doanh

Đơn vị: VND

	Số cuối năm				Số đầu năm (Trình bày lại)			
	Số lượng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Phục Hưng	-	-	-	-	196.650	2.248.439.312	1.042.245.000	(1.206.194.312)
Công ty Constrexim Việt CZ (*)	5.600	862.400.000	-	-	5.600	862.400.000	-	-
Công ty Cổ phần Vận tải Biển Việt Nam	212.330	1.923.323.000	573.291.000	(1.350.032.000)	212.330	1.923.323.000	1.316.446.000	(606.877.000)
Công ty Cổ phần Cáp và Vật liệu Viễn thông	96.000	7.000.000.000	816.000.000	(6.184.000.000)	96.000	7.000.000.000	1.248.000.000	(5.752.000.000)
Các cổ phiếu khác	27.079	1.686.970.051	203.645.251	(1.483.324.800)	27.079	1.686.970.051	280.070.251	(1.406.899.800)
TỔNG CỘNG		11.472.693.051	1.592.936.251	(9.017.356.800)		13.721.132.363	3.886.761.251	(8.971.971.112)

(*) Do cổ phiếu của công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán nên Tổng Công ty không thể xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất.

5.2 Đầu tư tài chính dài hạn

5.2.1 Đầu tư vào công ty liên kết

	Tỷ lệ sở hữu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Constrexim Bình Định	-	27%
Công ty Cổ phần Constrexim số 9	-	20%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu	20%	20%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	20%	20%
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim	30%	30%
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	27%	27%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Constrexim (ICC)	30%	30%
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	20%	20%
Công ty Cổ phần Constrexim Đức Tân Long	28%	28%
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Tân	40%	40%

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

5.2.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

	Giá trị đầu tư		Phần lũy kế lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua				Thanh lý khoản đầu tư	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số đầu năm	Phần lợi nhuận/(lỗ) từ công ty liên kết trong năm		Số cuối năm	Giá trị ghi sổ		
					Cổ tức được chia		Số cuối năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Constrexim Bình Định (*)	-	8.129.410.000	(8.129.410.000)	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Constrexim số 9 (*)	-	1.200.000.000	12.606.318	-	-	12.606.318	(1.212.606.318)	-	1.212.606.318
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Lắp máy Điện nước Constrexim Toàn Cầu	1.000.000.000	1.000.000.000	672.345.799	(147.383.180)	-	524.962.619	-	1.524.962.619	1.672.345.799
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	1.000.000.000	1.000.000.000	(221.253.459)	-	-	(221.253.459)	-	778.746.541	778.746.541
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim	1.800.000.000	1.800.000.000	469.799.814	5.500.000	-	475.299.814	-	2.275.299.814	2.269.799.814
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	2.700.000.000	2.700.000.000	(745.941.067)	164.547.700	-	(581.393.367)	-	2.118.606.633	1.954.058.933
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Constrexim (ICC)	3.000.000.000	3.000.000.000	308.796.445	196.107.290	-	504.903.735	-	3.504.903.735	3.308.796.445
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	5.000.000.000	5.000.000.000	688.569.674	-	-	688.569.674	-	5.688.569.674	5.688.569.674
Công ty Cổ phần Đức Tân Long Constrexim	18.433.412.413	18.433.412.413	(18.433.412.413)	-	-	(18.433.412.413)	-	-	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Tân	91.765.000.000	91.765.000.000	-	-	-	-	-	91.765.000.000	91.765.000.000
TỔNG CỘNG	124.698.412.413	134.027.822.413	(25.377.898.889)	218.771.810	-	(17.029.717.079)	(1.212.606.318)	107.656.089.016	108.649.923.524

(*) Trong năm, Tổng Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ 120.000 cổ phần nắm giữ tại Công ty Cổ phần Constrexim số 9 và 762.941 cổ phần nắm giữ tại Công ty Cổ phần Constrexim Bình Định. Theo đó, giá trị khoản đầu tư còn lại tại Công ty Cổ phần Constrexim Bình Định được trình bày là một khoản đầu tư dài hạn khác của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 (Thuyết minh 5.2.2).

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

5.2.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Bao gồm trong giá trị các khoản đầu tư vào các công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là giá trị lợi thế doanh nghiệp được Tổng Công ty dùng để góp vốn vào các công ty liên kết với số tiền là 3.932.770.000 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 4.732.770.000 VND).

5.2.2 Đầu tư vào đơn vị khác

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>			<i>Số đầu năm</i>		
	<i>Số lượng (cổ phiếu)</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Số lượng (cổ phiếu)</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
Công ty Cổ phần Constrexim số 1	341.211	11,37	3.412.110.000	341.211	11,37	3.412.110.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Cảnh Viên	276.570	18,44	2.765.700.000	276.570	18,44	2.765.700.000
Công ty Cổ phần Constrexim Việt Séc	192.000	12,00	1.920.000.000	192.000	12,00	1.920.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim Đầu tư và Xây lắp Cao tầng	180.000	6,69	1.800.000.000	180.000	6,69	1.800.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim số 8	97.938	5,00	979.383.081	97.938	5,00	979.383.081
Công ty Cổ phần Constrexim số 6	69.000	7,04	690.000.000	69.000	7,04	690.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Phục Hưng	66.000	1,73	660.000.000	66.000	1,73	660.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Constrexim (HOD)	62.500	0,89	625.000.000	62.500	0,89	625.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim TM	54.995	3,44	549.950.000	54.995	3,44	549.950.000
Công ty Cổ phần Constrexim Meco	50.000	5,00	500.000.000	50.000	5,00	500.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim Bình Định	50.000	2,00	500.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Constrexim Miền Trung	45.000	5,00	450.000.000	45.000	5,00	450.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Constrexim (CIC)	40.000	2,00	400.000.000	40.000	2,00	400.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim Hải Phòng	27.287	4,70	272.865.620	27.287	4,70	272.865.620
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Constrexim 16	-	-	-	100.000	6,67	1.000.000.000
TỔNG CỘNG			15.525.008.701			16.025.008.701

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

5.2.2 Đầu tư vào đơn vị khác (tiếp theo)

Bao gồm trong giá trị các khoản đầu tư dài hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là giá trị lợi thế doanh nghiệp được Tổng Công ty dùng để góp vốn vào các đơn vị nhận vốn đầu tư với số tiền là 6.907.400.000 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 6.557.400.000 VND).

Tổng Công ty không thể xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư dài hạn khác này do cổ phiếu của các công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất.

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu từ khách hàng	446.780.097.641	623.470.903.772
- Công ty Cổ phần PVI	69.805.146.500	64.082.408.940
- Công ty Cổ phần xi măng Bút sơn	62.377.877.988	35.323.646.313
- Viễn Thông Bắc Ninh	49.809.680.111	48.495.783.863
- Công ty TNHH Thép Việt Nga	32.761.132.360	52.532.203.595
- Các khách hàng khác	232.026.260.682	423.036.861.061
Phải thu từ các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 32</i>)	16.083.566.116	16.213.386.302
TỔNG CỘNG	462.863.663.757	639.684.290.074
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(72.565.197.185)	(72.630.197.185)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự phòng phải thu khó đòi từ các bên liên quan</i>	(16.014.512.620)	(16.014.512.620)
<i>Dự phòng phải thu khó đòi từ các đối tượng khác</i>	(56.550.684.565)	(56.615.684.565)

Chi tiết dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số dư đầu năm	72.630.197.185	74.502.897.464
Trích lập dự phòng trong năm	-	810.160.102
Hoàn nhập trong năm	(65.000.000)	(2.682.860.381)
Số dư cuối năm	<u>72.565.197.185</u>	<u>72.630.197.185</u>

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

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (tiếp theo)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trả trước cho người bán	118.459.131.618	79.021.532.134
<i>Công ty Cổ phần Constrexim Bắc Trung Bộ</i>	<i>14.217.553.004</i>	<i>12.857.510.872</i>
<i>Công ty Cổ phần An Ánh Hùng</i>	<i>13.207.347.000</i>	-
<i>Công ty Cổ phần Kỹ thuật Công nghệ Sài Gòn</i>	<i>9.196.938.722</i>	-
<i>Trả trước các đối tượng khác</i>	<i>81.837.292.892</i>	<i>66.164.021.262</i>
Trả trước cho các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 32</i>)	<u>33.200.761.520</u>	<u>50.939.430.717</u>
TỔNG CỘNG	<u>151.659.893.138</u>	<u>129.960.962.851</u>
Dự phòng trả trước cho người bán khó thu hồi	(28.671.128.338)	(28.671.128.338)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự phòng trả trước cho người bán khó thu hồi từ các bên liên quan</i>	(17.807.467.938)	(17.807.467.938)
<i>Dự phòng trả trước cho người bán khó thu hồi từ các đối tượng khác</i>	(10.863.660.400)	(10.863.660.400)

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Phải thu về cho vay các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 32</i>)	10.556.368.919	11.854.361.269
Phải thu về cho vay đối tượng khác	<u>1.297.992.350</u>	-
TỔNG CỘNG	<u>11.854.361.269</u>	<u>11.854.361.269</u>

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

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Ngắn hạn		
Tạm ứng để thực hiện các hợp đồng xây dựng và các dự án đầu tư bất động sản	82.345.671.267	55.811.985.739
Tạm ứng để thực hiện các hoạt động khác	18.834.718.866	31.398.218.473
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần	7.984.999.000	9.484.999.000
Phải thu phần trả hộ vốn góp	1.617.500.000	1.617.500.000
Phải thu khoản tạm ứng cho cá nhân đã nghỉ việc	2.685.241.934	7.548.276.821
Phải thu chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê	-	5.971.000.000
Phải thu khác	3.911.252.204	5.166.913.518
	117.379.383.271	116.998.893.551
Dài hạn		
Ký quỹ tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam để thực hiện Dự án Tòa nhà Văn phòng và Thương mại Constrexim	1.134.800.000	-
Ký quỹ thực hiện Dự án Khu du lịch sinh thái biển cao cấp tại Quảng Nam	3.450.000.000	3.450.000.000
Ký quỹ dài hạn khác	9.000.000	9.000.000
	4.593.800.000	3.459.000.000
TỔNG CỘNG	121.973.183.271	120.457.893.551
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác</i>	121.135.683.271	119.620.393.551
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	837.500.000	837.500.000
Dự phòng các khoản tạm ứng và phải thu ngắn hạn khác khó thu hồi	(24.292.019.250)	(24.393.816.063)

Chi tiết dự phòng các khoản tạm ứng và phải thu ngắn hạn khác khó thu hồi như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số dư đầu năm	24.393.816.063	24.393.816.063
Hoàn nhập trong năm	(101.796.813)	-
Số dư cuối năm	24.292.019.250	24.393.816.063

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

9. NỢ XẤU

Chi tiết các khoản phải thu và tạm ứng quá hạn thanh toán của Tổng Công ty và các công ty con cuối năm kế toán như sau:

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng	73.160.796.250	595.599.065	73.275.796.250	595.599.065
Trả trước cho người bán ngắn hạn	30.921.460.357	2.250.332.019	30.921.460.357	2.250.332.019
Các khoản tạm ứng nội bộ	21.016.576.467	-	21.088.658.467	-
Các khoản phải thu khác	3.276.464.583	1.021.800	3.256.179.396	1.021.800
TỔNG CỘNG	128.375.297.657	2.846.952.884	128.542.094.470	2.846.952.884

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Hàng hóa bất động sản thuộc Dự án Olalani	208.506.670.286	-	208.469.126.649	-
Dự án Tòa nhà Trung tâm Thương mại và Dịch vụ Tòa nhà hỗn hợp Constrexim Complex	129.488.601.919	-	122.637.147.786	-
Tòa nhà Văn phòng và Thương mại Constrexim Plaza	89.789.795.377	-	86.363.422.864	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các hợp đồng xây dựng (i)	87.628.255.542	-	84.297.116.228	-
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	47.027.806.012	-	46.840.752.730	-
Hàng hóa	1.361.764.986	-	1.361.764.986	-
Hàng đang đi trên đường	33.567.000	(33.567.000)	13.474.439.591	(33.567.000)
	-	-	5.490.750.000	-
TỔNG CỘNG	563.836.461.122	(33.567.000)	568.934.520.834	(33.567.000)

(i) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các hợp đồng xây dựng như sau:

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Hệ thống cấp thoát nước trụ sở Bộ Ngoại Giao	14.837.409.143	12.274.857.292
Công trình thoát nước Bắc Kạn	11.109.535.896	9.459.549.657
Khách sạn Mỹ Kinh	5.432.693.886	4.196.127.590
Công trình xây dựng tại số 5 Lê Duẩn	3.212.795.487	3.212.795.487
Công trình Thủy điện Bùn Tuasrah	2.775.803.510	2.775.803.510
Công trình trụ sở chính Tổng Công ty Bảo Việt	739.438.138	5.695.154.312
Các hợp đồng xây dựng khác	8.920.129.952	9.226.464.882
TỔNG CỘNG	47.027.806.012	46.840.752.730

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

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Chi phí thuê văn phòng	-	989.195.134
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	171.982.378	216.535.311
	171.982.378	1.205.730.445
Dài hạn		
Giá trị lợi thế doanh nghiệp xác định khi tiến hành cổ phần hóa (i)	2.887.500.000	3.337.500.000
Công cụ, dụng cụ	330.720.357	1.359.117.253
Chi phí thiết bị và sửa chữa lớn văn phòng	663.631.749	2.814.510.403
Chi phí trả trước dài hạn khác	639.625.486	1.811.809.334
	4.521.477.592	9.322.936.990
TỔNG CỘNG	4.693.459.970	10.528.667.435

- (i) Theo Quyết định số 1207/QĐ - BXD ban hành bởi Bộ Xây dựng ngày 22 tháng 8 năm 2006 về giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Việt Nam (tên trước đây của Công ty), giá trị lợi thế doanh nghiệp đã được định giá với số tiền là 9.000.000.000 VND và được phân bổ vào chi phí hàng năm trong thời gian là 10 năm (Thuyết minh 24.3).

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính cho tiền ứng trước của khách hàng mua bất động sản	1.767.783.811	1.767.783.811
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước (<i>Thuyết minh số 31.2</i>)	313.642.073	314.406.699
Các khoản khác phải thu Nhà nước	181.130.546	229.576.095
TỔNG CỘNG	2.262.556.430	2.311.766.605

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

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Trang thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản cố định hữu hình khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:						
Số dư đầu năm	27.529.329.836	6.350.197.510	14.776.777.266	656.411.249	729.251.596	50.041.967.457
Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	27.529.329.836	6.350.197.510	14.776.777.266	656.411.249	729.251.596	50.041.967.457
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	5.173.637.098	135.197.510	3.691.933.211	461.420.319	729.251.596	10.191.439.734
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số dư đầu năm	8.774.975.246	2.517.469.360	8.149.659.584	552.462.639	729.251.596	20.723.818.425
Khấu hao trong năm	1.101.353.179	702.498.598	1.463.545.149	45.635.476	-	3.313.032.402
Số dư cuối năm	9.876.328.425	3.219.967.958	9.613.204.733	598.098.115	729.251.596	24.036.850.827
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu năm	18.754.354.590	3.832.728.150	6.627.117.682	103.948.610	-	29.318.149.032
Số dư cuối năm	17.653.001.411	3.130.229.552	5.163.572.533	58.313.134	-	26.005.116.630

Bao gồm trong nhóm Nhà cửa và vật kiến trúc là các tầng 1 thuộc các tòa nhà CT3, CT4-5 và CT6 trong Dự án Khu đô thị mới Yên Hòa, với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 6,58 tỷ đồng. Các tài sản này đã được Tổng Công ty ghi nhận là tài sản cố định và trích khấu hao trên cơ sở áp dụng Quyết định số 153/2006/QĐ-UBND ngày 31 tháng 8 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định tạm thời về quản lý đầu tư xây dựng và kinh doanh các dự án Khu đô thị mới, Khu nhà ở trên địa bàn thành phố Hà Nội. Theo đó, Tổng Công ty với tư cách là chủ đầu tư được quản lý, sử dụng toàn bộ tầng 1 nhà chung cư cao tầng để sử dụng vào mục đích kinh doanh dịch vụ công ích khu đô thị, phục vụ cho việc quản lý duy trì khu dân cư, có trách nhiệm tổ chức việc quản lý, vận hành khu chung cư theo đúng quy định của Nhà nước và Thành phố. Như được trình bày tại Thuyết minh số 35, Tổng Công ty có trách nhiệm bàn giao các tầng 1 này cho Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội theo Công văn số 985/UB – NNĐC do UBND thành phố Hà Nội ban hành ngày 31 tháng 3 năm 2004. Tổng Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan chức năng để xử lý các nội dung này.

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

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH (tiếp theo)

Ngoài ra, bao gồm trong nhóm Nhà cửa và vật kiến trúc là các tầng tum, tầng hầm và sàn tầng 1 thuộc tòa nhà CT3, CT6 trong Khu nhà ở và công trình công cộng Yên Hòa với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 8,5 tỷ VND. Tổng Công ty đã ghi nhận các tài sản này là các tài sản cố định của Tổng Công ty dựa trên Công văn số 09/BXD-QLN của Bộ Xây dựng ngày 7 tháng 1 năm 2013. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tổng Công ty và các cơ quan Nhà nước hữu quan và các bên liên quan khác đang trong quá trình làm việc để hoàn tất hồ sơ pháp lý về quyền sở hữu và quyền sử dụng liên quan đến các tài sản nêu trên.

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất có thời hạn	Quyền sử dụng đất lâu dài	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số dư đầu năm	15.280.000.000	2.000.000.000	200.000.000	17.480.000.000
Số dư cuối năm	15.280.000.000	2.000.000.000	200.000.000	17.480.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số dư đầu năm	1.228.696.123	-	180.000.000	1.408.696.123
Hao mòn trong năm	320.335.428	-	20.000.000	340.335.428
Số dư cuối năm	1.549.031.551	-	200.000.000	1.749.031.551
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu năm	14.051.303.877	2.000.000.000	20.000.000	16.071.303.877
Số dư cuối năm	13.730.968.449	2.000.000.000	-	15.730.968.449

Quyền sử dụng đất bao gồm:

- ▶ Quyền sử dụng đất có thời hạn đối với lô đất 7.102 m² sử dụng cho Dự án Khách sạn Quốc tế Đông Dương Sapa của Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina ("Indochina"), một công ty con của Tổng Công ty, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban Nhân dân tỉnh Lào Cai cấp ngày 4 tháng 8 năm 2011 với thời hạn thuê là 47 năm đến hết ngày 30 tháng 10 năm 2058. Quyền sử dụng đất này là phần vốn góp của một cổ đông cũ của Indochina.
- ▶ Quyền sử dụng đất lâu dài đối với lô đất 150 m² tại tổ 7, thị trấn Sapa, huyện Sapa được sử dụng để phát triển Dự án Khách sạn Quốc tế Đông Dương Sapa của Indochina theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND tỉnh Lào Cai cấp ngày 4 tháng 8 năm 2011. Quyền sử dụng đất này là phần vốn góp của một cổ đông cũ của Indochina.

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

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số dư đầu năm	14.497.670.767	1.325.696.427	15.823.367.194
Số dư cuối năm	14.497.670.767	1.325.696.427	15.823.367.194
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số dư đầu năm	4.360.702.290	883.797.617	5.244.499.907
Khấu hao trong năm	584.664.034	285.667.394	870.331.428
Số dư cuối năm	4.945.366.324	1.169.465.011	6.114.831.335
Giá trị còn lại:			
Số dư đầu năm	10.136.968.477	441.898.810	10.578.867.287
Số dư cuối năm	9.552.304.443	156.231.416	9.708.535.859

Bất động sản đầu tư là nhà văn phòng và một số công trình khác tại Khu Đô thị mới Yên Hòa được Tổng Công ty sử dụng để cho thuê hoạt động. Tổng Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập bảng cân đối kế toán cho mục đích thuyết minh báo cáo tài chính theo yêu cầu tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 5 – Bất động sản đầu tư.

16. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

16.1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn bao gồm các chi phí phát triển của các dự án bất động sản như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Tên dự án</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Toà nhà Tây Hồ Park View (i) (ii)	148.068.580.937	120.649.979.157
Champa Legend Resort & Spa (ii)	91.321.691.644	90.630.459.632
Khu du lịch sinh thái biển cao cấp tại Quảng Nam	113.703.989.837	63.267.009.757
Dự án thủy điện Thác Ba	2.159.624.607	2.099.185.680
Các dự án khác	1.580.417.743	1.584.721.738
TỔNG CỘNG	356.834.304.768	278.231.355.964

- (i) Bao gồm trong chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Dự án Tòa nhà Tây Hồ Park View là quyền thuê lô đất 2.758 m² được sử dụng để phát triển dự án này của Công ty TNHH Đầu tư C.T.L (“Công ty C.T.L”), một công ty con của Tổng Công ty. Quyền thuê này có giá trị là 31.717.000.000 đồng và là phần vốn góp của một cổ đông cũ của Công ty C.T.L. Vào ngày 17 tháng 6 năm 2011, Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội đã ban hành Văn bản số 5035/UBND-XD chấp thuận về nguyên tắc cho Công ty C.T.L điều chỉnh công năng của Dự án Tòa nhà Tây Hồ Park View thành công trình nhà ở trung và cao cấp và các công trình phụ trợ. Theo đó, quyền sử dụng của lô đất nêu trên được chuyển đổi thành quyền sử dụng đất lâu dài.

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

16. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN (tiếp theo)

16.1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (tiếp theo)

- (ii) Tổng Công ty đã đánh giá việc mua Công ty C.T.L và Công ty Cổ phần Sum Lâm (là chủ đầu tư của Dự án Khu nghỉ dưỡng Champa Legend Resort & Spa) được thực hiện trong năm 2009 là các giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả, trong đó bao gồm tài sản là quyền thuê đất và các chi phí phát triển đất của Dự án Tòa nhà Tây Hồ Park View và Dự án Champa Legend Resort & Spa tại ngày mua. Do đó, giá phí mua các công ty con này đã được phân bổ vào các tài sản là quyền thuê đất và chi phí phát triển đất của Dự án Tòa nhà Tây Hồ Park View và Dự án Champa Legend Resort & Spa với số tiền tương ứng là 59.283.000.000 VND và 16.583.385.000 VND.

16.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các dự án	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách sạn Quốc tế Đông Dương Sapa (i)	169.156.099.193	85.266.705.345
Công trình thủy điện La Ngâu (i)	50.380.559.577	49.554.585.858
Khu nghỉ dưỡng Sapa Resort (i)	46.261.720.861	46.156.469.387
Tòa nhà Nha Trang Complex	27.721.788.453	27.433.157.897
Trung tâm thương mại Kim Thành (i)	20.416.129.318	17.936.998.718
Khu nghỉ dưỡng Champa Legend Resort & Spa (i)	14.012.555.138	13.662.239.897
Các dự án khác	165.959.311	140.140.982
TỔNG CỘNG	328.114.811.851	240.150.298.084

- (i) Tổng Công ty đã đánh giá các giao dịch mua Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu và Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm (được thực hiện trong năm 2009), và mua Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina (được thực hiện trong năm 2011) là các giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả, trong đó bao gồm tài sản là chi phí phát triển đất và chi phí xây dựng của các dự án bất động sản/dự án thủy điện đang được các công ty này thực hiện tại ngày mua. Do đó, giá phí mua các công ty con này đã được phân bổ vào các tài sản là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn (Thuyết minh số 16.1) và chi phí xây dựng cơ bản dở dang của các dự án bất động sản/dự án thủy điện do các công ty con này đang thực hiện tại ngày mua, bao gồm: Dự án Công trình Thủy điện La Ngâu (của Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu), Dự án Khu nghỉ dưỡng Champa Legend Resort & Spa (của Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm) và nhóm các dự án Khu nghỉ dưỡng Sapa Resort, Khách sạn Quốc tế Đông Dương Sapa và Trung tâm thương mại Kim Thành (của Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina) với số tiền tương ứng là 4.141.999.999 đồng, 8.929.515.000 đồng và 33.000.000.000 đồng.

17. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Tổng Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị khoảng 35,1 tỷ đồng (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014: 23,6 tỷ đồng). Đây là chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay nhằm phục vụ mục đích phát triển các dự án bất động sản và các dự án xây dựng cơ bản khác của Tổng Công ty và các công ty con.

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

18. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

18.1 Phải trả cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho người bán ngắn hạn	217.699.722.389	383.726.740.706
- Công ty Cổ phần Đầu tư Việt San	26.071.430.000	26.071.430.000
- Công ty Cổ phần Công nghiệp Châu Á	34.978.039.156	38.511.508.390
- Công ty Cổ phần Kim khí Long An	29.972.503.765	52.323.858.627
- Các đối tượng khác	126.677.749.468	266.819.943.689
Phải trả cho các bên liên quan ngắn hạn (Thuyết minh số 32)	267.152.803.015	280.985.500.738
TỔNG CỘNG	484.852.525.404	664.712.241.444

18.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	174.980.088.575
Trong đó:		
- Dự án Olalani	92.729.223.311	93.511.471.311
- Các hợp đồng xây lắp	80.110.855.689	103.262.774.400
- Các hoạt động khác	2.140.009.575	2.142.009.575
TỔNG CỘNG	174.980.088.575	198.916.255.286

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 31.2)	8.733.903.285	6.055.974.107	(8.935.559.621)	5.854.317.771
Thuế giá trị gia tăng	25.163.502	68.628.487	(93.791.989)	-
Thuế thu nhập cá nhân	10.968.991	62.123.280	(19.445.156)	53.647.115
Các loại thuế khác	211.414.153	218.532.458	(265.130.733)	164.815.878
TỔNG CỘNG	8.981.449.931	6.405.258.332	(9.313.927.499)	6.072.780.764

Tổng Công ty đã căn trừ khoản thuế giá trị gia tăng đã nộp hai lần cho cơ quan thuế trong các năm 2006 và 2007 với cùng một số tiền là 29.651.015.288 VND với thuế giá trị gia tăng phải trả trong tháng 12 năm 2011. Khoản thuế nộp hai lần này phát sinh do doanh thu liên quan đã được coi là doanh thu chịu thuế cho cả hai năm 2005 và năm 2006 theo Biên bản thanh tra việc chấp hành pháp luật thuế năm 2005 do đoàn thanh tra của Cục thuế thành phố Hà Nội ký ngày 27 tháng 6 năm 2006 và Biên bản thanh tra thuế cho năm 2006 và 5 tháng đầu năm 2007 do một đoàn thanh tra khác của Cục thuế thành phố Hà Nội ký ngày 25 tháng 10 năm 2007, do Cục thuế thành phố Hà Nội đã thay đổi cách quyết toán thuế giữa quyết toán thuế theo tờ khai và quyết toán thuế theo báo cáo tài chính. Tổng Công ty đã kê khai khoản thuế nộp thừa này trong tờ khai thuế giá trị gia tăng tháng 12 năm 2011 và đang trong quá trình làm việc với cơ quan thuế để xử lý khoản thuế nộp thừa nói trên.

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

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Chi phí xây dựng phải trả nhà thầu của Dự án Tòa nhà Văn phòng PVI	24.819.626.683	75.629.466.288
Chi phí xây dựng trích trước cho hợp đồng xây dựng nhà số 1&5 Lê Duẩn	30.966.750.377	30.966.750.377
Chi phí phát triển đất và chi phí xây dựng trích trước cho Dự án Khu đô thị mới Yên Hòa	29.875.118.696	29.875.118.696
Tiền sử dụng đất trích trước cho Dự án Khu nhà ở Mai Hương	10.515.054.241	10.515.054.241
Chi phí trích trước cho hợp đồng xây lắp Công trình cấp nước Hải Dương	9.524.681.151	19.437.742.715
Chi phí trích trước cho hợp đồng xây lắp công trình cấp nước thành phố Phan Thiết	927.722.355	17.461.288.448
Chi phí xây dựng trích trước cho các hợp đồng xây lắp khác	1.069.045.290	1.160.429.316
Chi phí xây dựng trích trước cho Dự án Tòa nhà Văn phòng tại số 39 Nguyễn Đình Chiểu	1.477.071.127	1.479.008.400
Trích trước chi phí lãi vay	2.130.773.701	1.788.804.490
Chi phí phải trả khác	3.022.111.224	3.085.433.474
	114.327.954.845	191.399.096.445
Dài hạn		
Phải trả tiền thuê đất dự án Khu đô thị mới Yên Hòa	20.282.233.803	19.071.097.803
Trợ cấp thôi việc phải trả	675.471.187	1.071.899.375
	20.957.704.990	20.142.997.178
TỔNG CỘNG	135.285.659.835	211.542.093.623
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 32)	1.327.742.245	-
Chi phí phải trả khác	133.957.917.590	211.542.093.623

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn và dài hạn bao gồm các khoản tiền thuê ứng trước của khách hàng để thuê văn phòng và mặt bằng kinh doanh.

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

22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần FPT (i)	40.000.000.000	-
Phải trả SCIC liên quan đến thặng dư vốn cổ phần và các khoản phải trả về cổ phần hóa khác (ii)	23.017.807.009	23.017.807.009
Nhận đặt cọc chuyển nhượng cụm dự án thủy điện	10.000.000.000	-
Khoản vay không chịu lãi từ các bên liên quan	9.500.000.000	9.500.000.000
Phải trả cổ tức cho các cổ đông	2.648.210.857	2.795.072.557
Phải trả cá nhân để mua cổ phần trong Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	1.800.000.000	2.100.000.000
Các khoản phải trả khác	8.709.286.611	15.363.716.853
TỔNG CỘNG	95.675.304.477	52.776.596.419
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>9.667.266.251</i>	<i>9.667.266.251</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>86.008.038.226</i>	<i>43.109.330.168</i>

(i) Đây là khoản đặt cọc của Công ty Cổ phần FPT theo thỏa thuận hợp đồng để phát triển một dự án tòa nhà văn phòng và trung tâm thương mại tại lô đất D28, khu đô thị mới Cầu Giấy, Hà Nội.

(ii) Đây là một phần của khoản thặng dư vốn cổ phần phát sinh từ đợt chào bán cổ phần của Tổng Công ty ra thị trường trong tháng 6 năm 2007 và các khoản phải trả khác còn phải nộp về Quỹ Hỗ trợ Sắp xếp và Phát triển Doanh nghiệp (“Quỹ HTSXPTDN”) do Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước (SCIC) quản lý. Tổng Công ty hiện đang thực hiện việc hoàn thành hồ sơ quyết toán cổ phần hóa doanh nghiệp theo các văn bản:

- ▶ Văn bản số 714/VPCP-ĐMDN của Văn phòng Chính phủ ngày 28 tháng 1 năm 2015 về việc đồng ý để Bộ Xây dựng quyết toán và bàn giao vốn nhà nước cho Tổng Công ty theo quy định tại Nghị định số 109/2007/NĐ-CP ngày 26 tháng 6 năm 2007 ngày 18 tháng 7 năm 2011 (“Văn bản 714”); và
- ▶ Văn bản số 11603/BTC-TCDN do Bộ Tài chính ban hành ngày 30 tháng 8 năm 2013 về việc xử lý khoản chậm nộp về Quỹ HTSXPTDN và Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp tại các Tập đoàn kinh tế, Tổng Công ty.

Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, Tổng Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan chức năng nhằm hoàn tất các thủ tục sau cổ phần hóa và xác định lại giá trị của các khoản phải nộp về Quỹ HTSXPTDN do SCIC quản lý theo hướng dẫn tại các văn bản nêu trên.

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

23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	<i>Số đầu năm</i>		<i>Phát sinh trong năm</i>		<i>Số cuối năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Tăng</i>	<i>Giảm</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Ngắn hạn						
Vay ngân hàng	328.195.876.519	328.195.876.519	398.106.857.726	(406.458.982.409)	319.843.751.836	319.843.751.836
Vay dài hạn đến hạn trả	12.957.229.000	12.957.229.000	-	(12.957.229.000)	-	-
	341.153.105.519	341.153.105.519	398.106.857.726	(419.416.211.409)	319.843.751.836	319.843.751.836
Dài hạn						
Vay ngân hàng	151.512.751.765	151.512.751.765	309.916.473.779	(194.783.517.192)	266.645.708.352	266.645.708.352
Vay các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 32)</i>	-	-	117.369.900.000	(30.999.900.000)	86.370.000.000	86.370.000.000
	151.512.751.765	151.512.751.765	427.286.373.779	(225.783.417.192)	353.015.708.352	353.015.708.352
TỔNG CỘNG	492.665.857.284	492.665.857.284	825.393.231.505	(645.199.628.601)	672.859.460.188	672.859.460.188

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

23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

23.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
		Gốc vay đáo hạn từ tháng 1 năm 2016 đến tháng 4 năm 2016. Lãi được trả hàng tháng.	Áp dụng theo từng lần giải ngân và được điều chỉnh hàng tháng. Lãi suất áp dụng trong năm hiện tại là từ 7,5%/năm đến 7,7%/năm.	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam – Chi nhánh Long Biên	228.843.751.836			
		Gốc vay đáo hạn từ tháng 9 năm 2016 đến tháng 11 năm 2016. Lãi được trả hàng tháng.	Áp dụng theo từng lần giải ngân và được điều chỉnh hàng tháng. Lãi suất áp dụng trong năm hiện tại là 7,8%/năm.	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội – Chi nhánh Thăng Long	58.000.000.000			
		Gốc vay đáo hạn từ tháng 4 năm 2016. Lãi được trả hàng tháng.	9%/năm	Quyền sở hữu tài sản tầng 1 đến tầng 4 tại Tòa nhà hồ hợp HH2, Khu nhà ở và Công trình công cộng Yên Hòa phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội	15.000.000.000			
		Gốc vay đáo hạn tháng 1 năm 2016. Lãi được trả hàng tháng.	6%/năm.	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội	18.000.000.000			
TỔNG CỘNG	<u>319.843.751.836</u>			

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

23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

23.2 Vay ngân hàng dài hạn

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Viettinbank - Chi nhánh Hoàng Mai	8.510.074.692	Theo từng khế ước nhận nợ. Gốc vay đáo hạn vào tháng 11 năm 2024. Lãi được trả hàng tháng.	Áp dụng theo từng lần giải ngân và được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần. Lãi suất trong kỳ là 10%	Quyền sử dụng đất của Công ty TNHH MTV Dự án Du lịch Quảng Nam tại hai mảnh đất có diện tích tương ứng là 23.340 m ² và 48.972 m ² để xây dựng dự án Khu du lịch sinh thái biển cao cấp và toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai của dự án này.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội	258.135.633.660	Thời gian ân hạn là 18 tháng, kỳ hạn là 84 tháng kể từ ngày rút vốn đầu tiên. Lãi được trả hàng tháng.	Từ ngày giải ngân đầu tiên đến hết 31/12/2015 lãi suất 9%/năm. Từ ngày 1/1/2016 lãi suất được điều chỉnh 6 tháng 1 lần bằng lãi suất huy động 12 tháng +3,5%/năm	Các quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina đối với hai mảnh đất có diện tích tương ứng là 150 m ² và 7.102 m ² để xây dựng khách sạn Quốc tế Đông Dương Sapa; và Lợi thế quyền sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm đối với mảnh đất có diện tích 11.945 m ² để Xây dựng khu Trung tâm Thương mại Xuyên Á.
TỔNG CỘNG	266.645.708.352			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>				-

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

23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

23.3 Vay dài hạn các bên liên quan

Đây là các khoản vay tín chấp từ các bên liên quan có gốc vay là VND với chi tiết như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất năm</i>
Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	5.000.000.000	Gốc vay đáo hạn tháng 5 năm 2018. Lãi trả hàng năm.	Lãi suất bằng với lãi suất cho vay kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam – Chi nhánh Long Biên. Lãi suất áp dụng trong năm hiện tại là 7,5%/năm
Ông Lý Quốc Hùng	34.500.000.000	Gốc vay đáo hạn từ tháng 10 đến tháng 12 năm 2018. Lãi trả hàng năm.	Lãi suất bằng với lãi suất cho vay kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam – Chi nhánh Long Biên. Lãi suất áp dụng trong năm hiện tại là 7,5%/năm
Bà Phan Thị Thu Hằng	10.000.000.000	Gốc vay đáo hạn tháng 9 năm 2018. Lãi trả hàng năm.	Lãi suất bằng với lãi suất cho vay kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam – Chi nhánh Long Biên. Lãi suất áp dụng trong năm hiện tại là 7,5%/năm
Ông Trần Anh Tú	14.750.000.000	Gốc vay đáo hạn từ tháng 10 đến tháng 11 năm 2018. Lãi trả hàng năm.	Lãi suất bằng với lãi suất cho vay kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam – Chi nhánh Long Biên. Lãi suất áp dụng trong năm hiện tại là 7,5%/năm
Ông Đỗ Quốc Việt	21.120.000.000	Gốc vay đáo hạn từ tháng 11 đến tháng 12 năm 2018. Lãi trả hàng năm.	Lãi suất bằng với lãi suất cho vay kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam – Chi nhánh Long Biên. Lãi suất áp dụng trong năm hiện tại là 7,5%/năm
Bà Đỗ Thị Huệ	1.000.000.000	Gốc vay đáo hạn từ tháng 10 năm 2018. Lãi trả hàng năm.	Lãi suất bằng với lãi suất cho vay kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam – Chi nhánh Long Biên. Lãi suất áp dụng trong năm hiện tại là 7,5%/năm
TỔNG CỘNG	86.370.000.000		

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	<i>Phần vốn thuộc về các cổ đông của Công ty mẹ</i>					<i>Tổng cộng</i>	<i>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</i>	<i>Tổng cộng</i>
	<i>Vốn cổ phần</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	<i>Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>			
Năm trước								
Số đầu năm (<i>Trình bày lại</i>)	263.538.000.000	145.449.726.225	19.002.003.506	4.796.179.807	64.023.781.862	496.809.691.400	14.172.069.941	510.981.761.341
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong năm	-	-	-	-	28.635.055.534	28.635.055.534	(229.266.957)	28.405.788.577
Số cuối năm (<i>Trình bày lại</i>)	<u>263.538.000.000</u>	<u>145.449.726.225</u>	<u>19.002.003.506</u>	<u>4.796.179.807</u>	<u>92.658.837.396</u>	<u>525.444.746.934</u>	<u>13.942.802.984</u>	<u>539.387.549.918</u>
Năm nay								
Số đầu năm (<i>Trình bày lại</i>)	263.538.000.000	145.449.726.225	19.002.003.506	4.796.179.807	92.658.837.396	525.444.746.934	13.942.802.984	539.387.549.918
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong năm	-	-	-	-	18.064.868.841	18.064.868.841	(38.729.436)	18.026.139.405
Số cuối năm	<u>263.538.000.000</u>	<u>145.449.726.225</u>	<u>19.002.003.506</u>	<u>4.796.179.807</u>	<u>110.723.706.237</u>	<u>543.509.615.775</u>	<u>13.904.073.548</u>	<u>557.413.689.323</u>

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Chi tiết vốn cổ phần đã góp

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tổng số	Cổ phiếu phổ thông	Tổng số	Cổ phiếu phổ thông
Vốn góp của SCIC (*)	-	-	117.375.000.000	117.375.000.000
Vốn góp của các cổ đồng khác	263.538.000.000	263.538.000.000	146.163.000.000	146.163.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	145.449.726.225	145.449.726.225	145.449.726.225	145.449.726.225
TỔNG CỘNG	408.987.726.225	408.987.726.225	408.987.726.225	408.987.726.225

(*) Vào ngày 18 tháng 12 năm 2015, SCIC đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần (11.737.500 cổ phần, tương ứng 44,54% vốn điều lệ) tại Tổng Công ty cho một số cá nhân thông qua phương thức giao dịch thỏa thuận.

24.3 Cổ phiếu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	26.353.800	263.538.000.000	26.353.800	263.538.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn	26.353.800	263.538.000.000	26.353.800	263.538.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang được niêm yết	26.353.800	263.538.000.000	25.453.800	254.538.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông chưa được niêm yết và giao dịch	-	-	900.000	9.000.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu. (2014:10.000 đồng/cổ phiếu).

(*) Bao gồm trong vốn cổ phần đã góp tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 và ngày 31 tháng 12 năm 2014 là giá trị lợi thế doanh nghiệp với số tiền là 9.000.000.000 VND như đã được trình bày tại Thuyết minh số 11. Số cổ phần tương ứng với giá trị lợi thế doanh nghiệp này trước đây chưa được niêm yết và giao dịch trên thị trường tại ngày 31 tháng 12 năm 2014. Tuy nhiên, theo Công văn số 9936/BTC-TCDN do Bộ Tài chính ban hành ngày 21 tháng 7 năm 2015, Bộ Tài chính đã đề nghị Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chỉ đạo các Sở giao dịch chứng khoán, Trung tâm Lưu ký Chứng khoán thực hiện lưu ký, đăng ký giao dịch, niêm yết bổ sung giá trị phần vốn tương ứng với giá trị thương hiệu đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định cổ phần hóa phê duyệt trong giá trị doanh nghiệp. Theo đó, theo Quyết định số 512/QĐ-SGDHN ban hành ngày 13 tháng 8 năm 2015, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội đã chấp thuận cho Tổng Công ty được niêm yết bổ sung 900.000 cổ phiếu tương ứng với giá trị thương hiệu.

24.4 Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	13.942.802.984	14.172.069.941
Lỗ trong năm thuộc về cổ đông không kiểm soát	(38.729.436)	(229.266.957)
Số dư cuối năm	13.904.073.548	13.942.802.984

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

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	329.116.130.951	377.924.565.942
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	<i>239.230.519.074</i>	<i>165.692.072.764</i>
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	<i>71.706.224.210</i>	<i>197.545.616.522</i>
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>5.894.909.091</i>	<i>2.757.476.805</i>
<i>Doanh thu cho thuê</i>	<i>8.263.754.847</i>	<i>8.692.142.075</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khác</i>	<i>4.020.723.729</i>	<i>3.237.257.776</i>
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	<u>329.116.130.951</u>	<u>377.924.565.942</u>

25.2 Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong năm và tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện tính đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	4.977.831.818	121.346.574.138
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	<u>66.728.392.392</u>	<u>76.199.042.384</u>
TỔNG CỘNG	<u>71.706.224.210</u>	<u>197.545.616.522</u>
Doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện tính đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm	417.714.496.486	519.845.497.624

25.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi	856.697.490	3.026.310.742
Cổ tức, lợi nhuận được chia	336.349.000	336.164.503
Lãi chênh lệch tỷ giá	8.059.500	788.008.116
Lãi thanh lý khoản đầu tư	2.288.823.000	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	<u>3.775.280</u>	<u>-</u>
TỔNG CỘNG	<u>3.493.704.270</u>	<u>4.150.483.361</u>

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

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn hàng hóa đã bán	244.785.219.586	164.842.203.316
Giá vốn hợp đồng xây dựng	69.636.680.644	170.410.165.321
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	1.775.149.411
Hoàn nhập chi phí bảo hành, bảo lãnh và chi phí lệ phí trước bạ trích trước cho công trình tòa nhà PVI	(36.247.164.021)	(23.579.648.582)
Các khoản điều chỉnh giá vốn bất động sản được chuyển nhượng	11.041.588.763	(2.990.446.040)
Giá vốn cho thuê văn phòng	2.239.390.563	3.168.504.212
Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.694.870.587	4.710.950.782
Giá vốn khác	2.783.773.152	-
TỔNG CỘNG	<u>296.934.359.274</u>	<u>318.336.878.420</u>

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	10.918.178.107	24.142.455.674
Lỗ thanh lý khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Constrexim TDC - Sài Gòn	-	6.021.862.172
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính khác	395.791.318	1.137.393.706
Lỗ chênh lệch tỷ giá	1.148.575.941	158.534.641
Lập/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất các khoản đầu tư	799.285.000	(1.120.583.953)
TỔNG CỘNG	<u>13.261.830.366</u>	<u>30.339.662.240</u>

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí nhân công	12.334.837.706	10.930.147.138
Chi phí khấu hao	2.229.277.487	4.373.289.077
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.928.678.380	12.950.760.401
Chi phí khác	1.639.464.819	3.152.211.039
TỔNG CỘNG	<u>24.132.258.392</u>	<u>31.406.407.655</u>

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

29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	26.140.937.929	36.576.197.288
Chuyển nhượng dự án Trung Kính	-	21.879.538.255
Lãi thanh lý tài sản	-	8.425.164.067
Chi phí giải phóng mặt bằng của Dự án Khu đô thị mới Yên Hòa được bồi hoàn	-	2.408.910.339
Hoàn nhập chi phí đầu tư vào Dự án khu du lịch Sinh thái biển cao cấp tại Quảng Nam (*)	26.107.321.232	-
Thu nhập khác	33.616.697	3.862.584.627
Chi phí khác	549.855.155	1.527.231.888
Giá trị thương hiệu thanh lý	450.000.000	1.527.231.888
Chi phí khác	99.855.155	-
GIÁ TRỊ THUẦN	25.591.082.774	35.048.965.400

(*) Đây là khoản chi phí đầu tư Tổng Công ty đã chi trả cho Công ty TNHH Pegasus Fund 1 Việt Nam (“Pegasus Việt Nam”) trong năm 2009 và 2010 để nhận chuyển giao toàn bộ quyền và nghĩa vụ thực hiện Dự án Khu du lịch Sinh thái biển cao cấp tại Phường Điện Ngọc, xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (“Dự án”).

Trong năm 2013, Tổng Công ty vẫn chưa nhận được hợp đồng giao đất cho Dự án. Theo đó, Tổng Công ty đã đánh giá rằng chi phí đầu tư này khó có khả năng thu hồi và quyết định xóa sổ toàn bộ chi phí đầu tư đã ghi nhận trước đó.

Tuy nhiên, trong năm 2015, Tổng Công ty đã ký hợp đồng thuê đất số 76/HĐTĐ với Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Quảng Nam và được cấp Giấy phép Xây dựng số 14/GPXD để tiếp tục thực hiện Dự án nói trên. Theo đó, Tổng Công ty có khả năng thu hồi chi phí đầu tư trước đó và quyết định hoàn nhập khoản chi phí đầu tư là giá trị xây dựng cơ bản dở dang và thu nhập khác. Sau đó, Tổng Công ty cũng thực hiện góp vốn bằng chi phí xây dựng cơ bản dở dang này vào công ty con – Công ty TNHH MTV Dự án Du lịch Quảng Nam.

30. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i> <i>(Trình bày lại)</i>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa	244.785.219.586	165.635.402.061
Chi phí nhân công	13.586.791.095	19.996.634.701
Chi phí khấu hao và hao mòn	4.195.188.072	4.307.338.267
Hoàn nhập chi phí bảo hành, bảo lãnh và chi phí lệ phí trước bạ trích trước cho công trình tòa nhà PVI	(36.247.164.021)	(23.579.648.582)
Các khoản điều chỉnh giá vốn bất động sản được chuyển nhượng	11.041.588.763	(2.990.446.040)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	76.354.861.966	151.437.437.311
Chi phí khác	7.358.495.841	34.936.568.357
TỔNG CỘNG	321.074.981.302	349.743.286.075

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) áp dụng cho Tổng Công ty và các công ty con trong năm hiện tại là 22% lợi nhuận chịu thuế, ngoại trừ các công ty con ở đoạn tiếp theo.

Thuế suất thuế TNDN áp dụng cho các công ty con gồm Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Bất động sản Constrexim, Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina, Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu và Công ty TNHH Đầu tư C.T.L là 20% lợi nhuận chịu thuế theo Nghị định 92/2013/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 13 tháng 8 năm 2013.

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

31.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	6.056.738.732	8.959.238.782
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	-	-
TỔNG CỘNG	<u>6.056.738.732</u>	<u>8.959.238.782</u>

31.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	24.082.878.137	37.365.027.359
Các điều chỉnh tăng lợi nhuận theo kế toán		
Lỗi thanh lý khoản đầu tư vào TDC	-	6.021.862.172
Chi phí khấu hao TSCĐ và phân bổ công cụ dụng cụ ngoài định mức	742.947.579	929.850.781
Phạt hành chính và các chi phí không được khấu trừ khác	17.604.980	191.105.720
Chi phí dự phòng phạt thuế đã trích thừa năm trước	-	(2.261.294.768)
Cổ tức ghi nhận vào thu nhập tài chính trong năm	(336.349.000)	(336.164.503)
Các khoản lãi từ các công ty liên kết	(218.771.811)	(323.960.971)
Chi trợ cấp thôi việc	(325.289.875)	-
Lãi chênh lệch tỷ giá từ đánh giá khoản phải thu và tiền có gốc ngoại tệ cuối năm	-	(646.880.057)
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện năm trước đã thực hiện trong năm nay	646.880.057	-
Các điều chỉnh cho mục đích hợp nhất báo cáo tài chính	(1.429.432.771)	(955.179.063)
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước	23.180.467.296	39.984.366.670
<i>Trong đó:</i>		
<i>Lợi nhuận từ kinh doanh bất động sản</i>	<i>27.304.058.251</i>	<i>19.373.685.401</i>
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh khác</i>	<i>34.325.951</i>	<i>22.976.180.225</i>
<i>Lỗ từ hoạt động kinh doanh khác</i>	<i>(4.157.916.906)</i>	<i>(2.365.498.956)</i>
Lỗ năm trước chuyển sang	(346.026)	(988.041.723)
Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm hiện hành	23.180.121.270	38.996.324.947
<i>Trong đó:</i>		
<i>Lợi nhuận từ kinh doanh bất động sản</i>	<i>27.304.058.251</i>	<i>19.373.685.401</i>
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh khác</i>	<i>33.979.925</i>	<i>21.988.138.502</i>
<i>Lỗ từ hoạt động kinh doanh khác tại công ty con</i>	<i>(4.157.916.906)</i>	<i>(2.365.498.956)</i>
Chi phí thuế TNDN ước tính năm nay	6.014.368.398	9.099.372.147
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu/ (thừa) năm trước	42.370.334	(140.133.365)
Chi phí thuế TNDN ước tính sau điều chỉnh	6.056.738.732	8.959.238.782
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	8.419.496.587	18.237.189.726
Tạm trích thuế TNDN ước tính trả trước cho hoạt động kinh doanh bất động sản	-	6.859.480
Cần trừ thuế TNDN tạm tính của hoạt động bất động sản	-	(26.934.551)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(8.935.559.621)	(18.756.856.851)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	5.540.675.698	8.419.496.586
<i>Trong đó:</i>		
<i>Thuế TNDN phải nộp cuối năm (Thuyết minh số 19)</i>	<i>5.854.317.771</i>	<i>8.733.903.285</i>
<i>Thuế TNDN trả trước cuối năm (Thuyết minh số 12)</i>	<i>(313.642.073)</i>	<i>(314.406.699)</i>

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Lỗ chuyển sang từ năm trước

Tổng Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Tổng Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế từ hoạt động xây lắp và hoạt động khác với tổng giá trị là 19.252.416.151VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2014: 15.094.845.271 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai, chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đơn vị tính: VND		
			Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2015	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2015
2011	2016 (1)	(2.769.262.422)	-	-	(2.769.262.422)
2012	2017 (1)	(3.811.901.511)	988.041.723	-	(2.823.859.788)
2013	2018 (1)	(7.136.224.105)	-	-	(7.136.224.105)
2014	2019 (1)	(2.365.498.956)	346.026	-	(2.365.152.930)
2015	2020 (1)	(4.157.916.906)	-	-	(4.157.916.906)
TỔNG CỘNG		(20.240.803.900)	988.387.749	-	(19.252.416.151)

(1) Ngoài lỗ thuế năm 2011, 2012 và 2013 của Công ty Cổ phần CTX số 1 đã được quyết toán thuế, các khoản lỗ thuế còn lại của Tổng Công ty và các công ty con được ước tính theo kê khai thuế và chưa được quyết toán bởi cơ quan thuế tại thời điểm lập báo cáo này.

Tổng Công ty và các công ty chưa ghi nhận tài sản thuế hoãn lại đối với các khoản lỗ thuế nêu trên do tính không chắc chắn của lợi nhuận tính thuế trong tương lai.

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

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Tổng Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 bao gồm:

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Constrexim	Công ty nhận vốn đầu tư	Giá trị công trình đã nghiệm thu Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu	- 31.120.566.801	35.172.171.336 42.698.330.476
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Giá trị công trình đã nghiệm thu Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu Tạm ứng cho nhà thầu	2.415.819.811 15.987.243.259 -	30.050.017.221 13.884.216.001 8.195.040.776
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	Công ty liên kết	Giá trị công trình đã nghiệm thu Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu	873.891.496 6.510.473.204	2.074.666.434 2.153.369.534
Công ty Cổ phần Constrexim số 1	Công ty nhận vốn đầu tư	Chi tạm ứng giá trị công trình	2.000.000.000	8.727.272.728
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim	Công ty liên kết	Giá trị công trình đã nghiệm thu Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu Bù trừ công nợ	10.517.722.972 3.524.911.000 -	39.793.300.885 12.069.524.547 7.289.569.833
Công ty Cổ phần Constrexim Đầu tư và Xây lắp Cao tầng	Công ty nhận vốn đầu tư	Giá trị công trình đã nghiệm thu Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu Bù trừ công nợ	4.441.067.650 14.457.620.017 -	12.751.875.615 3.288.710.376 5.522.041.052
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Cảnh Viên	Công ty nhận vốn đầu tư	Giá trị công trình đã nghiệm thu Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu	863.658.209 1.031.739.193	961.657.159 4.236.463.703
Công ty CP đầu tư xây dựng và lắp máy điện nước Constrexim Toàn Cầu	Công ty liên kết	Giá trị công trình đã nghiệm thu Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu Bù trừ công nợ	19.792.518.024 627.958.696 -	3.842.250.062 2.442.000.594 5.159.057.064
Công ty Cổ phần Constrexim – Miền Trung	Công ty nhận vốn đầu tư	Thanh toán hợp đồng xây dựng Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu	- -	4.378.201.203 4.055.000.000

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Tổng Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 bao gồm: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Constrexim số 6	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả nhà thầu theo hợp đồng xây dựng	-	12.074.145.756
		Thanh toán hợp đồng xây dựng	-	8.909.226.702
Công ty Cổ phần Constrexim Meco ("Meco")	Công ty nhận vốn đầu tư	Giá trị công trình đã nghiệm thu	-	7.343.555.883
		Thanh toán giá trị công trình đã nghiệm thu	440.000.000	1.772.591.890
Công ty cổ phần BĐS Thăng Long	Cổ đông lớn	Nhận gốc vay	5.000.000.000	-
Ông Đỗ Quốc Việt	Phó Tổng Giám đốc, cổ đông lớn	Nhận gốc vay	38.119.900.000	-
		Thanh toán gốc vay	16.999.900.000	-
Bà Phan Thị Thu Hằng	Bên liên quan khác	Nhận gốc vay	10.000.000.000	-
Ông Lý Quốc Hùng	Phó Tổng Giám đốc, Thành viên Hội đồng quản trị, cổ đông lớn	Nhận gốc vay	48.500.000.000	-
		Thanh toán gốc vay	14.000.000.000	-
Ông Trần Anh Tú	Thành viên Ban kiểm soát, cổ đông lớn	Nhận gốc vay	14.750.000.000	-
Bà Đỗ Thị Huệ	Bên liên quan khác	Nhận gốc vay	1.000.000.000	-

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

Tổng Công ty và các công ty con cung cấp dịch vụ và bán hàng cũng như mua dịch vụ xây lắp từ các bên liên quan trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Như trình bày tại Thuyết minh số 6, tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Tổng Công ty đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và tạm ứng khó thu hồi từ các bên liên quan với số tiền là: 33,8 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 33,8 tỷ VND). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

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

Số dư với bên liên quan

Tổng Công ty và các công ty con có các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 như sau:

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<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>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
<i>(Thuyết minh số 6.1)</i>				
Công ty Cổ phần Constrexim Việt Séc	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải thu tiền hàng nhập khẩu ủy thác	10.097.942.200	10.097.942.200
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim	Công ty liên kết	Vật liệu xây dựng mua hộ	5.916.570.420	5.916.570.420
Các bên liên quan khác		Doanh thu cung cấp dịch vụ	69.053.496	198.873.682
			16.083.566.116	16.213.386.302
Trả trước cho người bán				
<i>(Thuyết minh số 6.2)</i>				
Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Cầu kiện Constrexim	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	7.552.499.985	7.552.499.985
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (CID)	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	5.074.129.711	8.123.288.350
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Tạm ứng cho nhà thầu	5.442.647.087	15.769.673.776
Công ty Cổ phần Constrexim Meco	Công ty nhận vốn đầu tư	Tạm ứng cho nhà thầu	7.649.393.450	7.649.393.450
Công ty Cổ phần Constrexim Việt Séc	Công ty nhận vốn đầu tư	Tạm ứng cho nhà thầu	3.339.484.016	4.673.837.304
Các bên liên quan khác			4.142.607.271	7.170.737.852
			33.200.761.520	50.939.430.717
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
<i>(Thuyết minh số 7)</i>				
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Cho vay (*)	10.347.397.700	10.347.397.700
Công ty Cổ phần Constrexim số 9	Công ty liên kết	Cho vay (*)	-	1.297.992.350
Công ty Cổ phần Constrexim Miền Trung	Công ty nhận vốn đầu tư	Cho vay (*)	208.971.219	208.971.219
			10.556.368.919	11.854.361.269

(*) Các khoản cho vay này không có thời hạn, hưởng lãi suất thỏa thuận hàng năm và không có tài sản đảm bảo. Từ năm 2013, Tổng Công ty đã tạm ngừng tính lãi trên các khoản cho vay này.

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

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

Tổng Công ty và các công ty con có các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 như sau: (tiếp theo)

				<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
Các khoản phải thu khác (Thuyết minh số 8)					
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Phải thu trả hộ vốn góp vào Công ty Cổ phần Ocean View Nha Trang	597.500.000	597.500.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Constrexim	Công ty liên kết	Phải thu cổ tức	240.000.000	240.000.000	
			837.500.000	837.500.000	
Phải trả người bán (Thuyết minh số 18.1)					
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Lắp máy điện nước Toàn Cầu Constrexim	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu	72.649.978.481	51.504.002.697	
Công ty Cổ phần Constrexim Hồng Hà	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu	6.783.483.609	12.420.065.317	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Constrexim (ICC)	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu	1.100.355.050	15.650.869.661	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu	53.822.631.153	49.277.005.522	
Công ty Cổ phần Constrexim Bình Định	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu	5.164.416.214	5.164.416.214	
Công ty Cổ phần Constrexim Đông Đô	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu	3.403.680.758	11.289.392.572	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Constrexim (CIC)	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu	15.186.780.411	-	
Công ty Cổ phần Constrexim Meco	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu	46.820.771.749	48.077.462.767	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Phục Hưng	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu	9.203.829.971	10.199.808.153	
Công ty Cổ phần Constrexim Đầu tư và Xây lắp Cao tầng	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu	15.457.380.511	23.645.737.733	
Công ty Cổ phần Constrexim số 1	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu	29.065.891.787	30.884.073.605	
Công ty Cổ phần Constrexim số 6	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu	2.823.532.147	2.823.532.147	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Constrexim số 8	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu	-	8.091.859.664	

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

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

Tổng Công ty và các công ty con có các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 như sau: (tiếp theo)

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả người bán <i>(Thuyết minh số 18.1)</i>				
Công ty Cổ phần Constrexim số 9	Công ty liên kết	Phải trả cho nhà thầu	-	2.110.628.167
Công ty Cổ phần Constrexim Việt Séc	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả cho nhà thầu	2.691.901.961	4.668.477.094
Các bên liên quan khác		Phải trả cho nhà thầu	2.978.169.213	5.178.169.425
			267.152.803.015	280.985.500.738
Chi phí phải trả <i>(Thuyết minh số 20)</i>				
Công ty cổ phần BĐS Thăng Long	Cổ đông lớn	Lãi vay phải trả	244.444.444	-
Ông Lý Quốc Hùng	Phó Tổng Giám đốc, Thành viên Hội đồng quản trị, cổ đông lớn	Lãi vay phải trả	291.977.778	-
Bà Phan Thị Thu Hằng	Bên liên quan khác	Lãi vay phải trả	240.000.000	-
Ông Trần Anh Tú	Thành viên Ban kiểm soát, cổ đông lớn	Lãi vay phải trả	116.255.556	-
Ông Đỗ Quốc Việt	Phó Tổng Giám đốc, cổ đông lớn	Lãi vay phải trả	435.064.467	-
			1.327.742.245	-
Phải trả ngắn hạn khác <i>(Thuyết minh số 22)</i>				
Công ty Cổ phần Constrexim Hải Phòng	Công ty nhận vốn đầu tư	Phải trả khác	167.266.251	167.266.251
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Tân	Công ty liên kết	Vay tín chấp không chịu lãi	9.500.000.000	9.500.000.000
			9.667.266.251	9.667.266.251

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

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

Tổng Công ty và các công ty con có các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn				
<i>(Thuyết minh số 23)</i>				
Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	Cổ đông lớn	Gốc vay phải trả	5.000.000.000	-
Bà Phan Thị Thu Hằng	Bên liên quan khác	Gốc vay phải trả	10.000.000.000	-
Ông Trần Anh Tú	Thành viên Ban kiểm soát, cổ đông lớn	Gốc vay phải trả	9.750.000.000	-
Ông Lý Quốc Hùng	Phó Tổng Giám đốc, Thành viên Hội đồng quản trị, cổ đông lớn	Gốc vay phải trả	34.500.000.000	-
Bà Đỗ Thị Huệ	Bên liên quan khác	Gốc vay phải trả	1.000.000.000	-
Ông Đỗ Quốc Việt	Phó Tổng Giám đốc, cổ đông lớn	Gốc vay phải trả	26.120.000.000	-
			86.370.000.000	-

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	1.604.150.000	1.506.156.600
TỔNG CỘNG	1.604.150.000	1.506.156.600

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

33. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tổng Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm. Tổng Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tổng Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

Tổng Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	18.064.868.841	28.635.055.534
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	18.064.868.841	28.635.055.534
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	26.353.800	26.353.800
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	26.353.800	26.353.800

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm kế toán đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Tổng Công ty và các công ty con lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tổng Công ty và các công ty con bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Tổng Công ty và các công ty con cung cấp.

Các hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty và các công ty con được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tổng Công ty và các công ty con cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Toàn bộ các hoạt động kinh doanh chính của Tổng Công ty và các công ty con được thực hiện trên lãnh thổ nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

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

	<i>Kinh doanh bất động sản</i>	<i>Hoạt động xây lắp</i>	<i>Hoạt động thương mại và các hoạt động khác</i>	<i>Điều chỉnh và loại trừ</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i> <i>Tổng cộng</i>
Năm nay					
Doanh thu thuần	5.894.909.091	90.115.420.321	255.548.466.015	(22.442.664.476)	329.116.130.951
Kết quả					
Lợi nhuận trước thuế	26.543.467.001	1.014.785.556	(5.123.579.003)	1.648.204.583	24.082.878.137
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(6.019.949.344)	-	(36.789.388)	-	(6.056.738.732)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	20.523.517.657	1.014.785.556	(5.160.368.391)	1.648.204.583	18.026.139.405
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015					
Tài sản và nợ phải trả					
Tổng tài sản					
Tài sản bộ phận	1.717.207.668.759	489.530.422.101	74.771.431.631	(425.230.759.428)	1.856.278.763.063
Tài sản không phân bổ (i)	-	-	-	-	282.946.598.609
Tổng nợ phải trả					1.581.811.672.349
Nợ phải trả bộ phận	945.328.532.518	478.634.417.908	472.113.946.879	(384.165.450.474)	1.511.911.446.831
Nợ phải trả không phân bổ (ii)	-	-	-	-	69.900.225.518

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

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh bất động sản	Hoạt động xây lắp	Cung cấp hàng hóa, dịch vụ và hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
Năm trước					
Doanh thu thuần	2.757.476.805	261.202.004.151	182.098.961.488	(68.133.876.502)	377.924.565.942
Kết quả					
Lợi nhuận trước thuế của bộ phận	20.136.726.255	13.335.200.443	8.635.822.799	(4.742.722.138)	37.365.027.359
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(4.262.514.039)	(3.196.666.040)	(1.500.058.703)	-	(8.959.238.782)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	15.874.212.216	10.138.534.403	7.135.764.096	(4.742.722.138)	28.405.788.577
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014					
Tài sản và nợ phải trả					
Tổng tài sản					2.184.511.236.934
Tài sản bộ phận	1.311.467.535.652	485.353.477.976	217.482.679.168	(129.462.560.445)	1.884.841.132.351
Tài sản không phân bổ (i)	-	-	-	-	299.670.104.583
Tổng nợ phải trả					1.645.123.687.016
Nợ phải trả bộ phận	929.834.539.735	598.438.110.665	187.933.367.005	(129.875.181.285)	1.586.330.836.120
Nợ phải trả không phân bổ (ii)	-	-	-	-	58.792.850.896

(i) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư tài chính, một số tài sản cố định và một số tài sản khác.

(ii) Nợ phải trả không phân bổ chủ yếu bao gồm các khoản phải trả liên quan đến cổ phần hóa, phải trả người lao động, quỹ khen thưởng, phúc lợi, cổ tức phải trả cổ đông và một số khoản nợ phải trả khác.

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

35. CÁC CAM KẾT VÀ NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết về chi phí xây dựng các dự án bất động sản và chi phí thi công các hợp đồng xây dựng

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Tổng Công ty và các công ty con có các cam kết về chi phí xây dựng các dự án bất động sản và chi phí thi công các hợp đồng xây dựng với giá trị khoảng 79 tỷ đồng.

Cam kết bàn giao lại cơ sở hạ tầng cho thành phố

Theo Công văn số 985/UB – NNĐC do UBND thành phố Hà Nội ban hành ngày 31 tháng 3 năm 2004, diện tích tầng 1 các tòa nhà cao tầng trong Khu Đô thị mới Yên Hòa do Nhà nước thống nhất quản lý và Tổng Công ty có trách nhiệm bàn giao diện tích tầng 1 này cho Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội theo quy định.

Cam kết đầu tư

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Tổng Công ty có các cam kết góp vốn đầu tư như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Giá trị</i>
Công ty Cổ phần Thủy điện La Ngâu	52.405.369.269
Công ty TNHH Đầu tư C.T.L	36.639.731
Công ty Cổ phần đầu tư Indochina	11.684.971.840
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Tân	25.735.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim số 6	2.450.000.000
Công ty Cổ phần Constrexim Miền Trung	1.350.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu Cảnh Viên	234.300.000
Công ty TNHH MTV Dự án Du lịch Quảng Nam	42.847.850.042
TỔNG CỘNG	<u>136.744.130.882</u>

Cam kết theo các hợp đồng thuê hoạt động

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, các khoản tiền thuê văn phòng phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	2.999.909.486	3.326.026.224
Trên 1 – 5 năm	135.000.000	3.053.909.486
TỔNG CỘNG	<u>3.134.909.486</u>	<u>6.379.935.710</u>

Cam kết cho thuê hoạt động

Tổng Công ty và các công ty con hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	2.982.006.156	7.209.685.739
Trên 1 – 5 năm	4.144.401.400	7.847.780.156
Trên 5 năm	9.945.000.000	10.725.000.000
TỔNG CỘNG	<u>17.071.407.556</u>	<u>25.782.465.895</u>

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

35. CÁC CAM KẾT VÀ NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

Các cam kết về khoản phải trả tiền thuê đất

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, các khoản tiền thuê đất phải trả trong tương lai của Công ty Cổ phần Đầu tư Indochina và Công ty Cổ phần Địa ốc Sum Lâm, hai công ty con của Tổng Công ty như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	934.271.250	934.271.250
Trên 1 – 5 năm	3.737.085.000	3.737.085.000
Trên 5 năm	39.160.043.435	39.160.043.435
TỔNG CỘNG	43.831.399.685	43.831.399.685

Các tài sản thuộc Khu đô thị Yên Hòa

Như đã trình bày trong Thuyết minh số 13, Tổng Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước hữu quan và các bên liên quan khác hoàn tất hồ sơ pháp lý về quyền sở hữu và quyền sử dụng đối với một số tài sản thuộc tòa nhà CT3 và CT6 trong Khu nhà ở và công trình công cộng Yên Hòa. Tổng Công ty tin tưởng rằng kết quả cuối cùng của các cơ quan Nhà nước hữu quan sẽ có lợi cho Tổng Công ty, nên Tổng Công ty tiếp tục ghi nhận các tài sản này là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2015.

Tiền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Tân (“Công ty Phú Tân”), công ty liên kết

Theo Quyết định số 2860/QĐ-UBND do UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 6 tháng 6 năm 2011, Công ty Phú Tân, một công ty liên kết của Tổng Công ty, phải nộp số tiền sử dụng đất là khoảng 100,2 tỷ VND đối với lô đất do công ty này đang sử dụng để phát triển dự án bất động sản tại số 4, Bùi Cầm Hổ, Tân Thới Hòa, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh. Cũng theo Công văn số 4936/CV-CC-CCT ngày 10 tháng 10 năm 2013 của Chi cục thuế Quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Phú Tân còn phải nộp một khoản phạt nộp chậm tiền sử dụng đất với số tiền khoảng 5,9 tỷ VND. Công ty Phú Tân đã có Công văn số 07/BC-PT ngày 22 tháng 7 năm 2015 để kiến nghị tới Đoàn thanh tra liên ngành UBND thành phố Hồ Chí Minh và Chi cục thuế Quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh đề nghị cho Công ty được miễn trừ số tiền thuê đất đã trả trước cho lô đất nêu trên vào nghĩa vụ tiền sử dụng đất phải nộp và từ đó, tính toán lại nghĩa vụ tiền sử dụng đất còn phải nộp và khoản phạt chậm nộp. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty Phú Tân đang làm việc với các cơ quan Nhà nước hữu quan về vấn đề này.

Sự kiện pháp lý với Công ty Cổ phần Mỹ Phát

Trong năm 2013, Tổng Công ty đã gửi đơn kiện lên Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng để yêu cầu Công ty Cổ phần Mỹ Phát (“Mỹ Phát”), là bên chuyên nhượng các bất động sản thuộc Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp Olalani, có nghĩa vụ trả cho Tổng Công ty tiền bồi thường thiệt hại, tiền vi phạm hợp đồng và tiền lãi phát sinh do chậm bàn giao các bất động sản theo thỏa thuận hợp đồng.

Vào ngày 8 tháng 1 năm 2015, Tòa án Nhân dân thành phố Đà Nẵng đã ban hành Quyết định phúc thẩm số 01/2015/KDTM-PT, theo đó, Mỹ Phát phải bồi thường cho Tổng Công ty với số tiền là 186,3 tỷ VND (bao gồm 11,5 tỷ VND tiền phạt 5% vi phạm hợp đồng và 174,8 tỷ VND tiền lãi phát sinh từ số tiền Tổng Công ty đã ứng trước cho Mỹ Phát). Quyết định phúc thẩm này đang được tạm hoãn bởi các cơ quan chức năng. Do Tổng Công ty đang trong quá trình làm việc với Tòa án Nhân dân Thành phố Đà Nẵng và Mỹ Phát về phán quyết của tòa phúc thẩm, Tổng Công ty chưa ghi nhận các tài sản và nghĩa vụ theo quyết định của tòa phúc thẩm trên báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

Một số dữ liệu tương ứng trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 200 của báo cáo tài chính hợp nhất của năm nay. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (được trình bày lại)
Bảng cân đối kế toán hợp nhất			
Chứng khoán kinh doanh	25.575.493.632	(11.854.361.269)	13.721.132.363
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	11.854.361.269	11.854.361.269
Phải thu ngắn hạn khác	29.658.689.339	87.340.204.212	116.998.893.551
Tài sản ngắn hạn khác	87.340.204.212	(87.340.204.212)	-
Hàng tồn kho	847.165.876.798	(278.231.355.964)	568.934.520.834
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	-	278.231.355.964	278.231.355.964
Phải thu dài hạn khác	-	3.459.000.000	3.459.000.000
Tài sản dài hạn khác	3.459.000.000	(3.459.000.000)	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	1.138.910.859	1.138.910.859
Phải trả ngắn hạn khác	53.838.147.326	(1.061.550.907)	52.776.596.419
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	9.670.299.613	(77.359.952)	9.592.939.661
Quỹ dự phòng tài chính	941.659.356	(941.659.356)	-
Quỹ đầu tư phát triển	18.060.344.150	941.659.356	19.002.003.506
	Năm trước (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Năm trước (được trình bày lại)

Bảng cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Thu nhập khác	40.451.033.221	(3.874.835.933)	36.576.197.288
Chi phí khác	(5.402.067.821)	3.874.835.933	(1.527.231.888)

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

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


Người lập
Hoàng Văn Hà


Kế toán trưởng
Trần Anh Hải



Ngày 30 tháng 3 năm 2016