

# **Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2015



# Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 41

# Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103000250 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 12 năm 2000, và các Giấy CNĐKKD điều chỉnh. Công ty được hình thành từ việc cổ phần hóa Công ty Đầu tư - Kinh doanh Nhà, đơn vị thành viên trực thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch ITC theo Quyết định số 115/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 24 tháng 9 năm 2009.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và cung cấp các dịch vụ có liên quan; thi công xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và trang trí nội thất; thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, san lấp mặt bằng, cầu đường và hệ thống thoát nước; đầu tư xây dựng các công trình công cộng, và cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 18 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Thúc Quang	Chủ tịch	
Ông Trương Minh Thuận	Thành viên	
Bà Dương Thanh Thủy	Thành viên	
Ông Nguyễn Mạnh	Thành viên	bổ nhiệm vào ngày 11 tháng 8 năm 2015
Ông Trần Hữu Khánh	Thành viên	bổ nhiệm vào ngày 11 tháng 8 năm 2015
Ông Lê Tuấn	Thành viên	miễn nhiệm vào ngày 11 tháng 8 năm 2015
Bà Lê Thị Khánh Xương	Thành viên	miễn nhiệm vào ngày 11 tháng 8 năm 2015

### BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Phan Thị Hồng Liên	Trưởng ban kiểm soát
Ông Lê Quang Sơn	Thành viên
Bà Hồ Thị Lưu	Thành viên

### BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Trương Minh Thuận	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Bá Đài	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm vào ngày 1 tháng 12 năm 2015
Ông Đoàn Hữu Chí	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng	

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Trương Minh Thuận.

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con (“Nhóm Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty 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 và 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 Giám đốc:



Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2016



Building a better  
working world

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

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

Số tham chiếu: 60792124/17793873-HN

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà và công ty con ("Nhóm Công ty"), được lập ngày 25 tháng 3 năm 2016 và được trình bày từ trang 5 đến trang 41, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại 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 Giám đốc*

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban 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 Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính 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 Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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



Building a better  
working world

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại 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.

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



Lê Vũ Trường  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 1588-2013-004-1

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2016

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.906.305.128.315</b>	<b>1.769.513.167.884</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>8.561.609.600</b>	<b>9.227.714.037</b>
111	1. Tiền		8.561.609.600	9.227.714.037
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>280.246.569.539</b>	<b>159.777.090.132</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	67.083.274.103	33.045.466.149
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	192.083.245.547	85.357.719.410
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	23.603.790.411	44.961.482.605
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(2.523.740.522)	(3.587.578.032)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>1.614.676.274.673</b>	<b>1.599.109.898.710</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.628.002.847.525	1.612.436.471.562
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(13.326.572.852)	(13.326.572.852)
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>2.820.674.503</b>	<b>1.398.465.005</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.127.095.149	386.570.209
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		4.445.640	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	1.689.133.714	1.011.894.796
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>402.742.251.281</b>	<b>396.486.964.548</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>18.161.561.358</b>	<b>1.597.561.358</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	5.090.346.579	4.918.346.579
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	20.503.961.607	4.315.961.607
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	5, 7	(7.432.746.828)	(7.636.746.828)
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>55.190.315.527</b>	<b>56.810.079.208</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	17.266.620.269	18.886.383.950
222	Nguyên giá		45.002.337.780	45.002.337.780
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(27.735.717.511)	(26.115.953.830)
227	2. Tài sản vô hình	10	37.923.695.258	37.923.695.258
228	Nguyên giá		37.961.395.258	37.961.395.258
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(37.700.000)	(37.700.000)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>11</b>	<b>53.569.091.715</b>	<b>61.696.692.627</b>
231	1. Nguyên giá		70.129.673.289	76.700.100.188
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(16.560.581.574)	(15.003.407.561)
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>12</b>	<b>272.966.195.954</b>	<b>273.168.443.857</b>
252	1. Đầu tư vào các công ty liên kết	12.1	234.135.875.954	234.338.123.857
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	12.2	47.755.320.000	47.755.320.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	12.2	(8.925.000.000)	(8.925.000.000)
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>2.855.086.727</b>	<b>3.214.187.498</b>
262	1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.2	2.855.086.727	3.214.187.498
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>2.309.047.379.596</b>	<b>2.166.000.132.432</b>

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>815.107.094.555</b>	<b>679.412.222.266</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>495.815.165.363</b>	<b>280.630.230.548</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	48.977.228.906	33.700.327.766
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	55.718.499.311	39.096.362.511
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	27.672.116.544	29.813.208.120
314	4. Phải trả người lao động		586.702.000	892.249.891
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	12.750.900.479	9.483.745.598
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.968.760.641	2.118.216.175
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	149.768.122.901	23.444.741.514
320	8. Vay ngắn hạn	19	197.507.968.344	141.925.584.720
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		950.816.400	630.678.934
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		(85.950.163)	(474.884.681)
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>319.291.929.192</b>	<b>398.781.991.718</b>
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	15	151.089.678.479	187.042.552.936
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		5.462.272.538	5.462.272.538
337	3. Phải trả dài hạn khác	18	-	126.972.666.909
338	4. Vay dài hạn	19	158.964.595.326	75.095.528.941
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		3.775.382.849	4.208.970.394
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.493.940.285.041</b>	<b>1.486.587.910.166</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>1.493.940.285.041</b>	<b>1.486.587.910.166</b>
411	1. Vốn cổ phần	20.1	690.866.880.000	690.866.880.000
411a	- Cổ phiếu cổ đông có quyền biểu quyết		690.866.880.000	690.866.880.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	20.1	974.114.436.600	974.114.436.600
415	3. Cổ phiếu quỹ	20.1	(9.825.117.611)	(9.825.117.611)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	20.1	57.548.003.887	57.548.003.887
421	5. Lỗ lũy kế	20.1	(225.431.309.776)	(232.590.836.530)
421a	- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước		(232.590.836.530)	(239.870.476.537)
421b	- Lợi nhuận sau thuế của năm hiện hành		7.159.526.754	7.279.640.007
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		6.667.391.941	6.474.543.820
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>2.309.047.379.596</b>	<b>2.166.000.132.432</b>

Phạm Văn Khanh  
Người lập

Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng

Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2016



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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	212.789.792.515	453.534.358.319
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	212.789.792.515	453.534.358.319
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(170.233.883.244)	(412.903.782.200)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		42.555.909.271	40.630.576.119
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	941.148.227	6.607.135.486
22	7. Chi phí tài chính	23	(12.295.101.688)	(23.027.203.200)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(12.295.101.688)	(22.166.604.493)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết	12.1	(202.247.903)	(934.763.854)
25	9. Chi phí bán hàng	24	(1.589.580.846)	(10.594.211.371)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(15.206.806.291)	(9.790.371.280)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		14.203.320.770	2.891.161.900
31	12. Thu nhập khác	25	2.548.213.238	11.714.718.998
32	13. Chi phí khác	25	(9.040.058.362)	(7.062.097.547)
40	14. (Lỗ) lợi nhuận khác	25	(6.491.845.124)	4.652.621.451
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		7.711.475.646	7.543.783.351
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	-	(58.257.092)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	26.2	(359.100.771)	(185.340.187)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		7.352.374.875	7.300.186.072
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		7.159.526.754	7.279.640.007
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		192.848.121	20.546.065
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	20.4	104	106
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	20.4	104	106



Phạm Văn Khanh  
Người lập



Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2016

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>7.711.475.646</b>	<b>7.543.783.351</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	9, 11	4.368.551.168	5.586.677.338
03	Hoàn nhập dự phòng		(417.700.203)	(7.966.043.508)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(3.642.461.685)	(4.948.609.514)
06	Chi phí lãi vay	23	12.295.101.688	22.166.604.493
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>20.314.966.614</b>	<b>22.382.412.160</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(136.718.661.455)	85.558.474.366
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(15.566.375.963)	70.880.102.297
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(8.196.051.844)	82.935.701.558
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(740.524.940)	674.394.057
13	Tiền lãi vay đã trả		(9.656.968.447)	(33.757.126.761)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(22.749.364.220)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		2.594.706.000	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.633.502.424)	(336.550.163)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(149.602.412.459)</b>	<b>205.588.043.294</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		-	(572.924.303)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		7.834.985.115	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	7.832.000.000
27	Tiền lãi và cổ tức nhận được		935.872.898	1.303.033.550
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>8.770.858.013</b>	<b>8.562.109.247</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		276.449.149.670	50.379.244.917
34	Tiền trả nợ gốc vay		(136.283.699.661)	(257.902.155.389)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>		<b>140.165.450.009</b>	<b>(207.522.910.472)</b>

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(666.104.437)	6.627.242.069
60	Tiền đầu năm		9.227.714.037	2.600.471.968
70	Tiền cuối năm	4	8.561.609.600	9.227.714.037



Phạm Văn Khanh  
Người lập



Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“CNĐKKD”) số 4103000250 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 12 năm 2000, và các Giấy CNĐKKD điều chỉnh. Công ty được hình thành từ việc cổ phần hóa Công ty Đầu tư - Kinh doanh Nhà, đơn vị thành viên trực thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch ITC theo Quyết định số 115/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 24 tháng 9 năm 2009.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 18 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và công ty con (“Nhóm Công ty”) là đầu tư kinh doanh địa ốc và các dịch vụ có liên quan; thi công xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và trang trí nội thất; thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, san lấp mặt bằng, cầu đường và hệ thống thoát nước; đầu tư xây dựng các công trình công cộng; và cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có một công ty con, Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco (“IC”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0310626100 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 2 năm 2011. Trụ sở đăng ký của IC tại số 20 đường Nguyễn Bình Khiêm, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty nắm giữ 85% vốn chủ sở hữu của IC.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 126 người (Ngày 31 tháng 12 năm 2014: 162 người).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính 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.

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Nhóm Công ty là Chứng từ ghi sổ.

**2.3 Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm Công ty là VND.

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

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

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

Các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách nhất quán.

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

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm 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.

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

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

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

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

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính 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.

Nhóm Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm 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. Nhóm 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 nay như đã trình bày tại Thuyết minh số 30.

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

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

#### 3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh (tiếp theo)

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

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

Nhóm Công ty áp dụng các thay đổi về kế toán theo quy định tại Thông tư 200 trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này.

#### 3.2 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

#### 3.3 Hàng tồn kho - bất động sản tồn kho

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản 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 bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho 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.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

##### *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 có thể xảy ra đối với chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

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

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

#### 3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi 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 Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

#### 3.6 Tài sản vô hình

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

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

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

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

##### *Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản vô hình trên bảng cân đối kế toán riêng khi Công ty nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước năm 2003 theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài Chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng và không được khấu trừ do thời gian sử dụng là lâu dài.

#### 3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 25 năm
Máy móc, thiết bị	2 – 10 năm
Phương tiện vận tải	5 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 5 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

Theo định kỳ, thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và tỷ lệ khấu hao được xem xét lại nhằm đảm bảo rằng phương pháp và thời gian trích khấu hao nhất quán với lợi ích kinh tế dự kiến sẽ thu được từ việc sử dụng tài sản cố định.

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

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

#### 3.8 *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. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

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

Nhà cửa	25 – 50 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

#### 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 Nhóm Công ty.

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

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

#### 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 khoản thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

#### 3.11 *Các khoản đầu tư*

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

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



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

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

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

##### *Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)*

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 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. Nhóm 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 Nhóm 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 căn 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 Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm 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 Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

##### *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

##### *Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

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

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

#### 3.13 Trích lập trợ cấp thôi việc

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 Nhóm Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán 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 để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm 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.

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

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

**3.14 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 Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của 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.

**3.15 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.16 Phân chia lợi nhuận**

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

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

*Quỹ đầu tư phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích, đãi ngộ vật chất, đem lại phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

**3.17 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được đo lường bằng giá thị trường của các khoản phải thu, loại trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

*Hợp đồng xây dựng*

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Các khoản tăng giảm khối lượng xây lắp 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 kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

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

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

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

##### *Doanh thu 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.

##### *Doanh thu bất động sản*

Một bất động sản được xem như là đã bán khi các rủi ro trọng yếu và việc hoàn trả chuyển sang cho người mua, thường là trùng với chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với trường hợp có điều kiện trao đổi, doanh thu chỉ được ghi nhận khi các điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

##### *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 Nhóm Công ty được xác lập.

#### 3.18 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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



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

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

**3.17 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

**4. TIỀN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	3.140.052.410	5.871.539.661
Tiền gửi ngân hàng	5.421.557.190	3.356.174.376
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.561.609.600</b>	<b>9.227.714.037</b>

**5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu các đối tượng khác	66.925.471.103	32.787.057.149
- Công ty TNHH Hush Creative	27.112.500.000	-
- Công ty Cổ phần Thái Dương	8.100.000.000	8.100.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Khang Nam	5.165.953.391	5.900.675.059
- Các khách hàng khác	26.547.017.712	18.786.382.090
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 27)	157.803.000	258.409.000
	67.083.274.103	33.045.466.149
<i>Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi</i>	(2.523.740.522)	(3.587.578.032)
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu các bên khác	5.090.346.579	4.918.346.579
<i>Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi</i>	(4.714.346.579)	(4.918.346.579)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>72.173.620.682</b>	<b>37.963.812.728</b>

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

**5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG (tiếp theo)**

Chi tiết phải thu khách hàng được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bán đất nền và căn hộ (*)	48.980.504.677	13.082.214.818
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng	18.284.003.569	20.360.687.132
Phải thu từ hoạt động khác	4.909.112.436	4.520.910.778
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>72.173.620.682</u></b>	<b><u>37.963.812.728</u></b>

(\*) Phải thu từ bán đất nền và căn hộ thể hiện chủ yếu các khoản phải thu (i) 5%-10% còn lại hoặc (ii) giá trị còn lại trên tổng giá trị hợp đồng mua bán trong khi chờ thủ tục pháp lý về chuyển quyền sở hữu về quyền sử dụng đất. Các khoản phải thu liên quan đến các dự án cụ thể như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án An Phú An Khánh (ii)	27.112.500.000	-
Dự án 6B (i)	12.838.076.486	2.186.591.928
Cao ốc An Khang (i)	3.271.787.367	5.135.300.366
Cao ốc Thịnh Vương (i)	2.818.590.824	2.767.550.824
Dự án Phong Phú (i)	2.893.770.000	2.713.591.700
Dự án Bình Hòa (i)	45.780.000	279.180.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>48.980.504.677</u></b>	<b><u>13.082.214.818</u></b>

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

Trả trước cho người bán chủ yếu là các khoản ứng trước cho các nhà thầu không tính lãi liên quan đến các dự án phát triển bất động sản như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền sử dụng đất của dự án Lý Chính Thắng ứng trước cho Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh	100.000.000.000	-
Công ty TNHH Sài Gòn Viễn Đông – Lô số 7, dự án 6B	12.927.603.431	12.927.603.431
Ủy ban Nhân dân Tỉnh Đắk Nông- dự án Thiên Phú, Đắk Nông	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty Cổ phần gạch ngói Long Bình - Dự án Long Bình, Quận 9	19.899.197.600	19.899.197.600
Các nhà cung cấp khác	39.256.444.516	32.530.918.379
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>192.083.245.547</u></b>	<b><u>85.357.719.410</u></b>

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

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>23.603.790.411</b>	<b>44.961.482.605</b>
Rút khoản đầu tư vốn vào các dự án bất động sản của các đơn vị sau:	12.800.000.000	33.450.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ lớn	8.000.000.000	17.850.000.000
- Công ty Cổ phần May Thăng Long	4.800.000.000	12.000.000.000
- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Tân Tạo	-	3.600.000.000
Phải thu khác	10.803.790.411	11.511.482.605
<b>Dài hạn</b>	<b>20.503.961.607</b>	<b>4.315.961.607</b>
Rút khoản đầu tư vốn vào các dự án bất động sản của các đơn vị sau:	16.050.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ lớn	8.850.000.000	-
- Công ty Cổ phần May Thăng Long	7.200.000.000	-
Tiền lãi phải thu	1.792.901.607	1.592.901.607
Khác	2.661.060.000	2.723.060.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>44.107.752.018</b>	<b>49.277.444.212</b>
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(2.718.400.249)	(2.718.400.249)
Trong đó:		
Các đối tượng khác	42.064.850.411	47.684.542.605
Các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	2.042.901.607	1.592.901.607

## Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN/HN

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

### 8. HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho thể hiện chi phí đầu tư xây dựng dở dang cho các dự án bất động sản và công trình xây dựng đang triển khai như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Dự án Long Thới - Nhà Bè (i)	1.051.867.493.206	-	1.008.038.687.327	-	
Dự án Lý Chính Thắng (ii)	231.927.141.003	-	218.151.685.897	-	
Dự án 6A	130.086.519.645	-	128.437.610.554	-	
Dự án Long Phước - Quận 9 (iii)	114.987.332.919	-	114.950.492.919	-	
Lô 6, 7 & 8 - Dự án 6B	21.739.911.426	-	28.848.790.056	-	
Dự án Bình Trưng Đông - Quận 2	28.848.790.056	-	55.115.138.475	-	
Các dự án khác	48.545.659.270	(13.326.572.852)	58.894.066.334	(13.326.572.852)	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.628.002.847.525</b>	<b>(13.326.572.852)</b>	<b>1.612.436.471.562</b>	<b>(13.326.572.852)</b>	<b>VND</b>

(i) Quyền sử dụng đất với diện tích là 475.085 m<sup>2</sup> trên tổng diện tích 525.177 m<sup>2</sup> tại dự án Long Thới, Huyện Nhà Bè đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam và Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 19).

(ii) Quyền sử dụng đất tại số 106 đường Lý Chính Thắng, Quận 3 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 19).

(iii) Quyền sử dụng đất với diện tích là 155.021 m<sup>2</sup> trên tổng diện tích 155.365 m<sup>2</sup> tại dự án Long Phước, Quận 9 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (Thuyết minh số 19).

## Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN/HN

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

### 9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					VND
Số đầu năm và số cuối năm	<u>32.438.029.820</u>	<u>5.497.464.637</u>	<u>5.657.467.366</u>	<u>1.409.375.957</u>	<u>45.002.337.780</u>
<b>Trong đó:</b>					
Đã hao mòn hết	4.320.356.986	968.457.169	1.398.002.329	1.230.774.995	7.917.591.479
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>					
Số đầu năm	14.851.133.099	5.320.050.312	4.575.746.713	1.369.023.706	26.115.953.830
Khấu hao trong năm	1.124.706.912	38.911.190	429.150.888	26.994.691	1.619.763.681
Số cuối năm	<u>15.975.840.011</u>	<u>5.358.961.502</u>	<u>5.004.897.601</u>	<u>1.396.018.397</u>	<u>27.735.717.511</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	<u>17.586.896.721</u>	<u>177.414.325</u>	<u>1.081.720.653</u>	<u>40.352.251</u>	<u>18.886.383.950</u>
Số cuối năm	<u>16.462.189.809</u>	<u>138.503.135</u>	<u>652.569.765</u>	<u>13.357.560</u>	<u>17.266.620.269</u>



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

**10. TÀI SẢN VÔ HÌNH**

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất lâu dài (*)</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm và số cuối năm	<u>37.923.695.258</u>	<u>37.700.000</u>	<u>37.961.395.258</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	37.700.000	37.700.000
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm và số cuối năm	-	<u>37.700.000</u>	<u>37.700.000</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm và số cuối năm	<u>37.923.695.258</u>	-	<u>37.923.695.258</u>

(\*) Quyền sử dụng đất tại số 16 Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1 và số 20 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1 với giá trị còn lại lần lượt là 26.471.477.820 VND và 11.101.600.430 VND đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 19*).

**11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND		
	<i>Cao ốc (*)</i>	<i>Nhà</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	75.041.240.352	1.658.859.836	76.700.100.188
Thanh lý trong năm	<u>(6.570.426.899)</u>	-	<u>(6.570.426.899)</u>
Số cuối năm	<u>68.470.813.453</u>	<u>1.658.859.836</u>	<u>70.129.673.289</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	1.658.859.836	1.658.859.836
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	13.344.547.725	1.658.859.836	15.003.407.561
Khấu hao trong năm	2.748.787.487	-	2.748.787.487
Thanh lý trong năm	<u>(1.191.613.474)</u>	-	<u>(1.191.613.474)</u>
Số cuối năm	<u>14.901.721.738</u>	<u>1.658.859.836</u>	<u>16.560.581.574</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>61.696.692.627</u>	-	<u>61.696.692.627</u>
Số cuối năm	<u>53.569.091.715</u>	-	<u>53.569.091.715</u>

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

**11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)**

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2015. Tuy nhiên, các bất động sản này hiện đang được cho thuê và tạo ra doanh thu. Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư vẫn lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

- (\*) Bao gồm trong Cao ốc, quyền sử dụng đất và tài sản của các căn hộ thuộc cao ốc An Khang, phường An Phú An Khánh, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng Bưu điện Liên Việt (*Thuyết minh số 19*).

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 531 Nguyễn Duy Trinh, phường Bình Trưng Đông, Quận 2 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (*Thuyết minh số 19*).

**12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào các công ty liên kết ( <i>Thuyết minh số 12.1</i> )	234.135.875.954	234.338.123.857
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác ( <i>Thuyết minh số 12.2</i> )	47.755.320.000 (8.925.000.000)	47.755.320.000 (8.925.000.000)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>272.966.195.954</b>	<b>273.168.443.857</b>

**12.1 Đầu tư vào các công ty liên kết**

	% sở hữu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia ("PG")	46,19	46,19
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương ("SGBD")	22,49	26,83
Công ty Cổ phần Sản xuất – Thương mại – Xây dựng Long Bình ("LB")	36,36	36,36

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

**12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

**12.1 Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)**

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty liên kết tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm được trình bày như sau:

	PG	SGBD	LB	VND Tổng cộng
<b>Giá trị đầu tư:</b>				
Số đầu năm và số cuối năm	<u>150.968.925.000</u>	<u>67.480.013.645</u>	<u>21.000.000.000</u>	<u>239.448.938.645</u>
<b>Phân lỗ lũy kế sau khi đầu tư vào các công ty liên kết:</b>				
Số đầu năm	-	(2.766.676.779)	(2.344.138.009)	(5.110.814.788)
Phân lỗ từ công ty liên kết	-	(136.885.773)	(65.362.130)	(202.247.903)
Số cuối năm	-	(2.903.562.552)	(2.409.500.139)	(5.313.062.691)
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm	<u>150.968.925.000</u>	<u>64.713.336.866</u>	<u>18.655.861.991</u>	<u>234.338.123.857</u>
Số cuối năm	<u>150.968.925.000</u>	<u>64.576.451.093</u>	<u>18.590.499.861</u>	<u>234.135.875.954</u>

## Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN/HN

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

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

#### 12.2 Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm		Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ sở hữu %
	Giá trị VND	Số lượng cổ phiếu	Giá trị VND	Số lượng cổ phiếu		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	34.000.000.000	2.125.000	34.000.000.000	2.125.000	5,31	5,31
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	5.466.500.000	54.665	5.466.500.000	54.665	10,93	10,93
Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Sài gòn	5.000.000.000	50.000	5.000.000.000	50.000	7,03	7,03
Công ty Cổ phần Sài Gòn Mangđen	3.100.000.000	310.000	3.100.000.000	310.000	1,61	1,61
Công ty Cổ phần Phân lân nung chảy Văn Điển	188.820.000	18.882	188.820.000	18.882	0,06	0,06
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>47.755.320.000</b>		<b>47.755.320.000</b>			
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(8.925.000.000)		(8.925.000.000)			
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>38.830.320.000</b>		<b>38.830.320.000</b>			

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

**13. CHI PHÍ ĐI VAY**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn hóa vào giá trị dự án bất động sản	18.292.574.057	16.848.715.502
Chi phí lãi vay trong năm (Thuyết minh số 23)	12.295.101.688	22.166.604.493
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>30.587.675.745</b>	<b>39.015.319.995</b>

**14. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho các đối tượng khác	47.416.574.361	32.139.673.221
<i>Công ty TNHH MTV Phát triển &amp; Kinh</i>		
<i>doanh nhà</i>	13.720.326.389	-
<i>Các nhà cung cấp khác</i>	33.696.247.972	32.139.673.221
Phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 27)	1.560.654.545	1.560.654.545
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>48.977.228.906</b>	<b>33.700.327.766</b>

**15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>55.718.499.311</b>	<b>39.096.362.511</b>
Khách hàng khác	55.718.499.311	39.096.362.511
<b>Dài hạn</b>	<b>151.089.678.479</b>	<b>187.042.552.936</b>
Khách hàng khác	151.089.678.479	187.042.552.936
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>206.808.177.790</b>	<b>226.138.915.447</b>

Người mua trả tiền trước là các khoản ứng trước của khách hàng mua căn hộ và đất nền cho các dự án sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>55.718.499.311</b>	<b>39.096.362.511</b>
Dự án Long Thới	21.967.541.264	-
Lô 6, 7 & 8 - Dự án 6B	17.401.348.000	19.580.421.850
Dự án Phước Long B	-	4.638.817.641
Các dự án khác	16.349.610.047	14.877.123.020
<b>Dài hạn</b>	<b>151.089.678.479</b>	<b>187.042.552.936</b>
Dự án 6A	101.899.029.000	103.084.029.000
Lô 6, 7 & 8 - Dự án 6B	21.490.970.700	28.117.810.569
Dự án Bình Trưng Đông - Quận 2	8.601.378.000	8.601.378.000
Các dự án khác	19.098.300.779	47.239.335.367
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>206.808.177.790</b>	<b>226.138.915.447</b>

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

**16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP VÀ PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Đã nộp trong năm	Số cuối năm
<b>Phải nộp</b>	<b>29.813.208.120</b>	<b>5.512.864.776</b>	<b>(7.653.956.352)</b>	<b>27.672.116.544</b>
Thuế giá trị gia tăng	27.375.328.616	4.150.330.808	(6.201.190.549)	25.324.468.875
Thuế thu nhập cá nhân	37.552.163	457.346.000	(345.753.215)	149.144.948
Thuế khác	2.400.327.341	905.187.968	(1.107.012.588)	2.198.502.721
<b>Phải thu</b>	<b>1.011.894.796</b>	<b>677.238.918</b>	<b>-</b>	<b>1.689.133.714</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	1.011.894.796	677.238.918	-	1.689.133.714

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	11.478.151.569	8.840.018.328
Chi phí xây dựng	922.748.910	-
Khác	350.000.000	643.727.270
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.750.900.479</b>	<b>9.483.745.598</b>

**18. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>149.768.122.901</b>	<b>23.444.741.514</b>
Phí sử dụng đất dự án Long Thới phải trả cho Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh	126.972.666.909	-
Đền bù đất dự án Long Thới - Nhà Bè phải trả cho người dân	6.418.555.000	6.418.555.000
Cổ tức phải trả	3.153.300.924	3.164.892.924
Phí bảo trì thu hộ ban quản lý chung cư	1.177.981.753	1.773.397.291
Tiền nhận đặt cọc	410.000.000	2.037.000.000
Khác	11.635.618.315	10.050.896.299
<b>Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>126.972.666.909</b>
Phí sử dụng đất dự án Long Thới phải trả cho Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh	-	126.972.666.909
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>149.768.122.901</b>	<b>150.417.408.423</b>

**Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà**

B09-DN/HN

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

**19. VAY**

	Số đầu năm	Nhận tiền vay	Trả tiền vay	Phân loại lại	Số cuối năm
					VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>141.925.584.720</b>	<b>79.384.554.344</b>	<b>(60.502.170.720)</b>	<b>36.700.000.000</b>	<b>197.507.968.344</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 19.1)	102.192.020.720	74.865.221.011	(53.292.020.720)	(48.900.000.000)	74.865.221.011
Vay tổ chức khác (Thuyết minh số 19.3)	30.000.000.000	4.519.333.333	-	-	34.519.333.333
Vay cá nhân (Thuyết minh số 19.4)	9.733.564.000	-	(7.210.150.000)	-	2.523.414.000
Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	-	85.600.000.000	85.600.000.000
<b>Vay dài hạn</b>	<b>75.095.528.941</b>	<b>197.064.595.326</b>	<b>(76.495.528.941)</b>	<b>(36.700.000.000)</b>	<b>158.964.595.326</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 19.2)	75.095.528.941	197.064.595.326	(76.495.528.941)	(36.700.000.000)	158.964.595.326
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>217.021.113.661</b>	<b>276.449.149.670</b>	<b>(136.997.699.661)</b>	<b>-</b>	<b>356.472.563.670</b>

## Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

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

### 19. VAY (tiếp theo)

#### 19.1 Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Bưu điện Liên Việt</b>					
Hợp đồng vay số 270-14/HĐTD-LPB-HCM ngày 19 tháng 8 năm 2014 và số 911-15/HĐTD-LPB-HCM ngày 25 tháng 9 năm 2015	35.944.482.371	Từ ngày 15 tháng 4 năm 2016 đến ngày 8 tháng 10 năm 2016	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	10 – 11,3	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 16 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; quyền sử dụng đất và tài sản tại chung cư An Khang, phường An Phú An Khánh, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 10 và 11)
<b>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam</b>					
Hợp đồng vay số 6220-LAV-2015000640/HĐTD ngày 25 tháng 6 năm 2015 phụ lục hợp đồng số 6220-LAV-2015000640/PLHĐTD/1 ngày 15 tháng 11 năm 2015	38.920.738.640	Từ ngày 29 tháng 6 năm 2016 đến ngày 25 tháng 12 năm 2016	Bổ sung vốn lưu động	9,3	Quyền sử dụng đất tại số 20 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 531 Nguyễn Duy Trinh, Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh; quyền sử dụng đất tổng diện tích 115.793 m <sup>2</sup> tại phường Long Phước, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh; quyền sử dụng đất tổng diện tích 25.727 m <sup>2</sup> tại phường Long Thới, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8, 10 và 11)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>74.865.221.011</b>				



## Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

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

### 19. VAY (tiếp theo)

#### 19.2 Chi tiết các khoản vay ngắn hạn dài hạn như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh</b>					
Hợp đồng vay số 2235TT/15/HDTDDH-DN/068 và số 2236TT/15/HDTDDH-DN/068 ngày 19 tháng 8 năm 2015	197.064.595.326	Từ ngày 17 tháng 9 năm 2016 đến 24 tháng 8 năm 2019	Bổ sung vốn cho dự án Plaza và dự án Long Thới - Nhà Bè	Lãi suất tiết kiệm + 4%/năm	Quyền sử dụng đất tại số 106 đường Lý Chính Thắng, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh; và quyền sử dụng đất tổng diện tích 449.358 m <sup>2</sup> tại phường Long Thới, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)
<b>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam</b>					
Hợp đồng vay số 6220-LAV-201300607/HĐTD ngày 30 tháng 9 năm 2013, phụ lục hợp đồng số 6220-LAV-201300607/PLHĐTD/1 ngày 24 tháng 3 năm 2015 và phụ lục hợp đồng số 6220-LAV-201500640/PLHĐTD/1 ngày 15 tháng 11 năm 2015	47.500.000.000	Ngày 2 tháng 10 năm 2016 đến ngày 29 tháng 3 năm 2017	Bổ sung vốn lưu động	9,3	Quyền sử dụng đất tại số 20 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 531 Nguyễn Duy Trinh, Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh; quyền sử dụng đất tổng diện tích 115.793 m <sup>2</sup> tại phường Long Phước, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh; quyền sử dụng đất tổng diện tích 25.727 m <sup>2</sup> tại phường Long Thới, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8, 10 và 11)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>244.564.595.326</b>				

Trong đó:

Nợ dài hạn đến hạn trả 85.600.000.000  
Vay dài hạn 158.964.595.326

## Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

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

### 19. VAY (tiếp theo)

#### 19.3 Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ tổ chức khác:

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<p><b>Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (Thuyết minh số 27)</b></p> <p>Hợp đồng vay số 376/ĐTKDN/HĐVV ngày 20 tháng 6 năm 2011, phụ lục hợp đồng số 74/ĐTKDN/HĐVV ngày 9 tháng 2 năm 2015 và phụ lục hợp đồng số 474/DTKD/HĐVV ngày 25 tháng 8 năm 2015</p>	<p><u>34.519.333.333</u></p> <p>VND</p>	<p>Ngày 20 tháng 6 năm 2016</p>	<p>Tài trợ công tác đền bù cho dự án Long Thới - Nhà Bè</p>	<p>9 - 10</p>	<p>Quyền sử dụng đất tổng diện tích 39.228,07 m<sup>2</sup> tại phường Long Phước, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)</p>

### 19.4 Vay cá nhân

Các khoản vay từ các cá nhân được trình bày là các khoản vay tín chấp với số tiền 2.523.414.000 VND từ năm (5) cá nhân cho mục đích tài trợ công tác đền bù đất dự án Long Thới - Nhà Bè có thời hạn mười hai (12) tháng với lãi suất 7-14% một năm.

## Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

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

### 20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lỗ lũy kế	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>							VND
Số đầu năm	690.866.880.000	974.114.436.600	(9.825.117.611)	30.640.486.547	26.907.517.340	(239.870.476.537)	1.472.833.726.339
Lỗ thuần trong năm	-	-	-	-	-	7.279.640.007	7.279.640.007
Số cuối năm	690.866.880.000	974.114.436.600	(9.825.117.611)	30.640.486.547	26.907.517.340	(232.590.836.530)	1.480.113.366.346
<b>Năm nay</b>							
Số đầu năm (đã được trình bày trước đây)	690.866.880.000	974.114.436.600	(9.825.117.611)	30.640.486.547	26.907.517.340	(232.590.836.530)	1.480.113.366.346
Phân loại lại (Thuyết minh số 30)	-	-	-	26.907.517.340	(26.907.517.340)	-	-
Số đầu năm (được phân loại lại - Thuyết minh số 30)	690.866.880.000	974.114.436.600	(9.825.117.611)	57.548.003.887	-	(232.590.836.530)	1.480.113.366.346
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	7.159.526.754	7.159.526.754
Số cuối năm	690.866.880.000	974.114.436.600	(9.825.117.611)	57.548.003.887	-	(225.431.309.776)	1.487.272.893.100

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

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu	<u>690.866.880.000</u>	<u>690.866.880.000</u>

**20.3 Cổ phiếu**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
<b>Cổ phiếu đã được duyệt</b>	69.086.688	690.866.880.000	69.086.688	690.866.880.000
<b>Cổ phiếu đã phát hành</b>				
<i>Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</i>				
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	69.086.688	690.866.880.000	69.086.688	690.866.880.000
<b>Cổ phiếu quỹ</b>				
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	440.360	9.825.117.611	440.360	9.825.117.611
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>				
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	68.646.328	681.041.762.389	68.646.328	681.041.762.389

**20.4 Lãi trên cổ phiếu**

Lợi nhuận và số cổ phiếu được sử dụng trong tính toán lỗ cơ bản và suy giảm trên mỗi cổ phiếu được trình bày như sau:

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế (VND)	7.159.526.754	7.279.640.007
Số lượng cổ phiếu bình quân (cổ phiếu)	<u>68.646.328</u>	<u>68.646.328</u>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/ cổ phiếu)	104	106
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/ cổ phiếu)	104	106

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

**21. DOANH THU**

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

	Năm nay	VND Năm trước
<b>Doanh thu thuần</b>	<b><u>212.789.792.515</u></b>	<b><u>453.534.358.319</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bất động sản</i>	124.052.036.374	354.608.964.148
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	73.774.999.841	81.126.354.682
<i>Doanh thu dịch vụ</i>	14.962.756.300	17.799.039.489

**21.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay	VND Năm trước
Cổ tức nhận được	547.205.000	772.062.000
Thu nhập tiền lãi	388.667.898	199.771.550
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	-	5.632.000.000
Khác	5.275.329	3.301.936
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>941.148.227</u></b>	<b><u>6.607.135.486</u></b>

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

	Năm nay	VND Năm trước
Giá vốn bất động sản	94.940.398.852	327.853.167.889
Giá vốn công trình xây dựng	69.031.862.800	76.475.123.487
Giá vốn dịch vụ cung cấp	6.261.621.592	8.575.490.824
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>170.233.883.244</u></b>	<b><u>412.903.782.200</u></b>

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí lãi vay ( <i>Thuyết minh số 13</i> )	12.295.101.688	22.166.604.493
Lỗ từ thanh lý khoản đầu tư	-	720.460.182
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	23.496.000
Khác	-	116.642.525
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>12.295.101.688</u></b>	<b><u>23.027.203.200</u></b>

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>1.589.580.846</b>	<b>10.594.211.371</b>
Chi phí hoa hồng bán hàng	1.389.952.290	10.504.103.380
Chi phí khác	199.628.556	90.107.991
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>15.206.806.291</b>	<b>9.790.371.280</b>
Chi phí lương nhân viên	8.144.567.400	5.149.179.345
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.575.163.096	1.881.691.774
Chi phí khấu hao (Thuyết minh số 9)	1.619.763.681	2.182.325.339
Chi phí khác	867.312.114	577.174.822
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>16.796.387.137</u></b>	<b><u>20.384.582.651</u></b>

**25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>2.548.213.238</b>	<b>11.714.718.998</b>
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư đã bán	1.692.886.501	-
Lãi phạt khách hàng trả chậm hoặc thanh lý hợp đồng	241.237.000	10.099.865.704
Thu nhập khác	614.089.737	1.614.853.294
<b>Chi phí khác</b>	<b>(9.040.058.362)</b>	<b>(7.062.097.547)</b>
Lỗ từ việc chuyển nhượng dự án Tăng Nhơn Phú	(5.166.580.810)	(1.019.899.852)
Bồi thường hủy hợp đồng	(1.660.000.000)	(3.254.705.400)
Chi phí khác	(2.213.477.552)	(2.787.492.295)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b><u>(6.491.845.124)</u></b>	<b><u>4.652.621.451</u></b>

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**26.1 Thuế TNDN hiện hành**

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

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận (lỗ) thuần trước thuế trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lợi nhuận chịu thuế (lỗ tính thuế):

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

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

**26.1 Thuế TNDN hiện hành** (tiếp theo)

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>7.467.442.393</b>	<b>7.543.783.351</b>
<b>Các điều chỉnh (giảm) tăng lợi nhuận kế toán:</b>		
Lợi nhuận chưa thực hiện	1.916.480.668	951.529.319
Chi phí không được khấu trừ	651.583.900	21.182.726.888
Dự phòng giảm giá khoản đầu tư vào công ty liên kết	202.247.903	934.763.854
Thay đổi dự phòng trợ cấp thôi việc	(369.515.000)	(267.389.206)
Cổ tức nhận được	(547.205.000)	(51.601.818)
Lợi nhuận nội bộ đã thực hiện	(790.947.764)	(182.657.406)
Thay đổi dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.267.837.510)	(7.966.043.508)
Lỗi đầu tư vào công ty con	-	2.909.329.010
Khấu hao	-	347.908.406
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(310.145.210.809)
Khác	3.627.917	700.697.438
<b>Lợi nhuận chịu thuế (lỗ tính thuế) chưa căn trừ lỗ năm trước</b>	<b>7.265.877.507</b>	<b>(284.042.164.481)</b>
Lỗ năm trước mang sang	(7.265.877.507)	-
<b>Lợi nhuận chịu thuế (lỗ tính thuế) ước tính trong năm hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>(284.042.164.481)</b>
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	-	58.257.092
<b>Chi phí thuế TNDN phải trả ước tính</b>	<b>-</b>	<b>58.257.092</b>
Thuế TNDN phải trả đầu năm	(1.011.894.796)	21.679.212.332
Thuế TNDN đã nộp trong năm	-	(22.749.364.220)
Thuế TNDN tạm nộp (1% trên doanh thu xuất hóa đơn)	(677.238.918)	-
<b>Thuế TNDN nộp thừa cuối năm</b>	<b>(1.689.133.714)</b>	<b>(1.011.894.796)</b>

**26.2 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	2.618.462.736	2.926.295.123	(307.832.387)	(49.974.712)
Trợ cấp thôi việc phải trả	461.254.715	588.673.487	(127.418.772)	(58.825.626)
Khấu hao tài sản cố định	(224.630.724)	(300.781.112)	76.150.388	(76.539.849)
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>2.855.086.727</b>	<b>3.214.187.498</b>		
<b>Chi phí thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>(359.100.771)</b>	<b>(185.340.187)</b>

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

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

**26.3 Lỗi chuyển sang từ năm trước**

Công ty mẹ và công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế phát sinh trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, Nhóm Công ty có khoản lỗ lũy kế là 314.850.298.443 VND (31 tháng 12 năm 2014: 322.486.364.945 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2015	Không được chuyển lỗ	VND
					Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2015
2011	2016	42.298.623.050	(16.999.078.323)	-	25.299.544.727
2013	2018	2.599.260.225	-	-	2.599.260.225
2014	2019	286.951.493.491	-	-	286.951.493.491
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>331.849.376.766</b>	<b>(16.999.078.323)</b>	<b>-</b>	<b>314.850.298.443</b>

Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Nhóm Công ty trên chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Nhóm công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế do không thể dự tính được lợi nhuận chịu thuế trong tương lai.

**27. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN**

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Đình	Bên liên quan	Lãi vay Nhận cổ tức	3.210.000.714 -	5.180.931.507 743.750.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Sài Gòn	Bên liên quan	Nhận cổ tức	500.000.000	-



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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>				
Công ty cổ phần Xây dựng Bắc-Trung-Nam	Bên liên quan	Thu nhập từ cho thuê	157.803.000	258.409.000
<b>Phải thu khác</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Công ty liên kết	Tiền lãi Tạm ứng	1.592.901.607 200.000.000	1.592.901.607 -
Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Sài Gòn	Bên liên quan	Nhận cổ tức	250.000.000	-"
			<b>2.042.901.607</b>	<b>1.592.901.607</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đông lớn	Chi phí thiết kế	(1.560.654.545)	(1.560.654.545)
<b>Vay ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	Bên liên quan	Vay	(34.519.333.333)	(30.000.000.000)

**Các giao dịch với các bên liên quan khác**

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	1.877.133.000	1.639.948.000

**28. CAM KẾT LIÊN QUAN ĐẾN CÁC CHI PHÍ ĐẦU TƯ**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Nhóm Công ty có khoản cam kết với số tiền là 686.659.684.456 VND liên quan đến chi phí để mua năm (5) lô đất của dự án Lý Chính Thắng và 286.983.852.061 VND (Ngày 31 tháng 12 năm 2014: 268.057.023.613 VND) liên quan đến các hợp đồng xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng cho các công trình xây dựng dở dang.

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

**29. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Hoạt động chính của Nhóm Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và các dịch vụ có liên quan. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Nhóm Công ty bán ra hoặc do Nhóm Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Giám đốc nhận định là Nhóm Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, thông tin theo bộ phận không trình bày.

**30. SỐ LIỆU TƯƠNG ƯNG**

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

	VND		
	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (đã được trình bày trước đây)	Ảnh hưởng của việc phân loại lại	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (được phân loại lại)
<b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT</b>			
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	37.242.298.866	(4.196.832.717)	33.045.466.149
Phải thu ngắn hạn khác	45.260.776.662	(299.294.057)	44.961.482.605
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(11.224.324.860)	7.636.746.828	(3.587.578.032)
Tài sản ngắn hạn khác	3.578.707.550	(3.578.707.550)	-
Phải thu dài hạn của khách hàng	-	4.918.346.579	4.918.346.579
Phải thu dài hạn khác	-	4.315.961.607	4.315.961.607
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	-	(7.636.746.828)	(7.636.746.828)
Tài sản dài hạn khác	437.960.000	(437.960.000)	-
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	226.138.915.447	(187.042.552.936)	39.096.362.511
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	6.858.974.851	(4.740.758.676)	2.118.216.175
Phải trả ngắn hạn khác	21.642.625.190	4.477.904.899	26.120.530.089
Dự phòng phải trả ngắn hạn	2.163.860.753	(1.533.181.819)	630.678.934
Người mua trả tiền trước dài hạn	-	187.042.552.936	187.042.552.936
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	-	5.462.272.538	5.462.272.538
Phải trả dài hạn khác	131.450.571.808	(4.477.904.899)	126.972.666.909
Dự phòng phải trả dài hạn	-	1.533.181.819	1.533.181.819
Quỹ đầu tư phát triển	(30.640.486.547)	(26.907.517.340)	(57.548.003.887)
Quỹ dự phòng tài chính	(26.907.517.340)	26.907.517.340	-

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

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

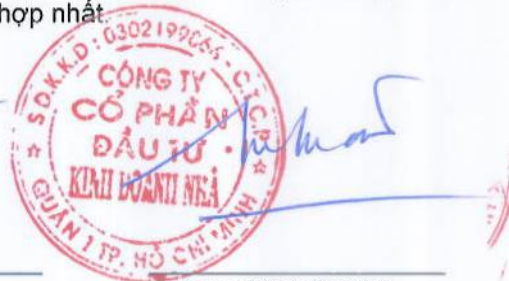
Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất.



Phạm Văn Khanh  
Người lập



Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2016